

# PLAN NORMATIVO



# PARA SANTO CIUDAD.

ASIGNADO A:

ARQ. DINDRAH C. CASTILLO T.

25-MAYO-2011

JUNTOS HACIENDO UN MEJOR PANAMÁ !

GOBIERNO NACIONAL  
REPÚBLICA DE PANAMÁ



# C O N T E N I D O

Pág.

PRESENTACION	
OBJETIVOS Y ALCANCES	
ACUERDO MUNICIPAL	
RESOLUCION MINISTERIAL	
I. Normas de Desarrollo Urbano	1
A. Explicaciones Generales	1
1. Sobre el Cómputo de Densidades Residenciales	1
2. Sobre el Funcionamiento de la Industria y el Comercio	1
3. Clasificación para Industrias Especiales	3
4. Sobre el Uso Residencial	4
5. Glosario de Términos	6
6. Esquema Gráfico de las Normas de Desarrollo Urbano	11
II. Derechos Vías y Líneas de Construcción, Existentes y Propuestas en la Ciudad de Santiago	12
A. Vialidad	
1. Vías Principales	12
2. Vías Colectoras	15
3. Vías Locales	19
III. Zonificación y Normas de Desarrollo Urbano	22
A. Zonas Propuestas	22
B. Normas de Desarrollo Urbano	23
1. Residencial Agrícola R-Agr	24
2. Residencial Especial R-E	25
3. Residencial de Baja Densidad R-1	27

	Pág.
4. Residencial y Multifamiliar de Mediana Densidad R-2	29
5. Residencial Multifamiliar de Alta Densidad R-M1	31
6. Comercial Urbano Central C-2	33
7. Comercial Vecinal o de Barrio C-3	35
8. Zona Industrial I	36
9. Zona Comunal COM-M	38
10. Zona Institucional - Gubernamental In-a	39
11. Zona Institucional - Educativa In-b	40
12. Zona Institucional - Religiosa In-c	41
13. Zona Institucional - Hospitalaria In-d	42
14. Zona Recreativa - Pasiva Re-a	43
15. Zona Recreativa - Activa Re-b	44
- Síntesis de las Normas de Desarrollo Urbano	45
- Zonificación	46

#### M A P A S

1. Plan Vial
2. Zonificación
3. Nomenclatura Vial
4. Facilidades Comunes
5. Plan de Inversiones

#### A N E X O S

A. Régimen de Propiedad Horizontal	47
B. Procedimientos para tramitar cambios de usos del suelo y líneas de construcción.	56
C. Procedimientos para tramitación de segregaciones y acoplamiento de fincas y procedimiento para obtener la aprobación de parcelaciones y urbanizaciones en la República de Panamá.	61
D. Normas para parcelaciones rurales con características especiales y normas mínimas para urbanizaciones rurales.	72

## P R E S E N T A C I O N

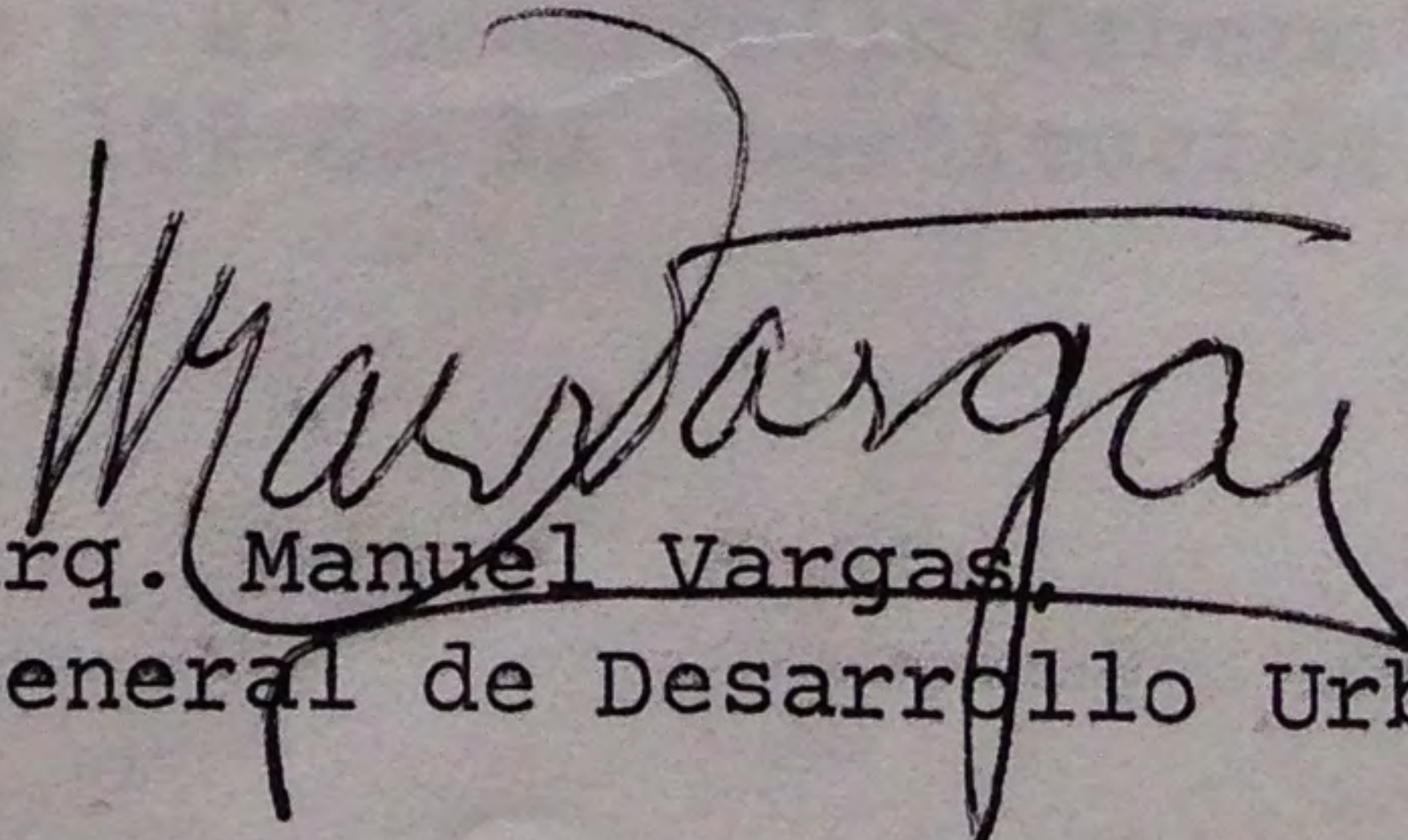
El Ministerio de Vivienda y su Dirección General de Desarrollo Urbano, como ente responsable de la preparación de los planes para el desarrollo armónico y ordenado de los centros urbanos del país, ha dirigido últimamente gran esfuerzo por brindar asistencia técnica en el campo de la planificación urbana al Municipio de Santiago.

De esta manera, en diciembre de 1977 se preparó el "Plan General de Desarrollo Urbano para la Ciudad de Santiago", que facilitó el marco regional de la provincia y en mayo de 1978, se concluyó el Plan Normativo para la Ciudad de Santiago (Volúmenes I y II) que incluye una propuesta de desarrollo urbano y las normas de desarrollo urbano para orientar el crecimiento físico de la ciudad.

El Plan Normativo fue aprobado por el Concejo Municipal de Santiago, mediante Acuerdo Municipal No.45 del 30 de septiembre de 1978, y ratificado por el Ministerio de Vivienda por la Resolución No.22-78 del 1° de diciembre de 1978.

El siguiente "Manual de Normas de Desarrollo Urbano para la Ciudad de Santiago", es una síntesis del Plan Normativo, y tiene como objetivo la divulgación de las normas y reglamentos que rigen para esta Municipalidad. La publicación de este manual estuvo a cargo del Departamento de Planificación de Centros Urbanos bajo la supervisión y coordinación de los Arquitectos Víctor R. Mizrachi y Manuel Batista V.

Dejamos testimonio de nuestro agradecimiento a todas las Instituciones, funcionarios públicos, Autoridades Municipales y demás personas que han hecho posible la publicación de este documento.

  
Arq. Manuel Vargas.

Director General de Desarrollo Urbano.

## OBJETIVOS Y ALCANCES

En realidad, han existido muchas limitaciones para la elaboración de este documento. Gran parte de ellas podrían atribuirse a la falta de información técnica actualizada, tales como estadísticas, fotografías, mapas cartográficos, catastrales, etc., y a una apretada situación de austeridad que actualmente afecta a todas las esferas del País.

No obstante, en lo posible se ha procurado dotar a la Municipalidad de Santiago de un instrumento técnico-realista mediante el cual, la Comunidad pueda asumir una mayor responsabilidad en el proceso de desarrollo de su propio habitat.

Es por ello que el "Plan Normativo para Santiago" se presenta como una propuesta urbanística que considera, en términos espaciales, las funciones básicas de Habitación, Trabajo, Circulación y Recreo.

Obviamente, la labor de producción de este documento no culmina con el material aquí presentado. La misma naturaleza orgánica de la Comunidad y el "Status" de aproximación de este estudio, exigen el consorcio de las fuerzas vivas en pro de un mayor enriquecimiento y perfeccionamiento del mismo.

Si bien, las propuestas urbanísticas para Santiago se han diseñado con un criterio amplio y flexible, y con miras a establecer una guía de desarrollo para los próximos años, existe la necesidad de mantenerlas al día mediante revisiones periódicas más cortas e incluso considerando la posibilidad de establecer nuevos y radicales planteamientos.

Como fin último, el Ministerio de Vivienda creado por Ley N° 9 de 25 de enero de 1973, a través de la Dirección General de Desarrollo Urbano, cumple con una de las facetas de "proporcionar a toda la población, el goce de su derecho social a la Vivienda y al Desarrollo Urbano", tal cual lo consagra el Artículo 109 de la Constitución Política de la República de Panamá.

ACUERDO MUNICIPAL No.45  
(DE 30 DE Septiembre DE 1978)

"Por medio del cual se adoptan normas y reglamentos de Desarrollo Urbano, elaborado por el Ministerio de Vivienda, como partes integrantes del Plan Regulador del mismo nombre, en el Distrito de Santiago, Provincia de Veraguas.

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DEL DISTRITO DE SANTIAGO, EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES, Y:

C O N S I D E R A N D O :

- 1.- Que mediante petición formal de este Municipio al entonces I.V.U., hoy Ministerio de Vivienda, para que se dotara a la ciudad de los instrumentos legales que permitieran el control físico en materia de desarrollo urbano.
- 2.- Que la Ley No.9 del 25 de enero de 1973 faculta al Ministerio de Vivienda para "levantar, regular y dirigir los planes reguladores, lotificaciones, zonificaciones, urbanizaciones, mapas oficiales, que requiera la planificación de las ciudades con la cooperación de los municipios y otras entidades públicas.
- 3.- Que la Dirección General de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda, ha elaborado un proyecto urbanístico para la ciudad de Santiago como parte de su programa de Asistencia Técnica al Municipio de Santiago.
- 4.- Que es necesario formalizar, mediante Acuerdo Municipal, la aprobación de dicho proyecto, y adoptar legalmente las normas y reglamentaciones específicamente establecidas en él.

PARAGRAFO: Cualquier cambio que sea necesario introducir a las normas dentro del período de 7 años, se hará en común acuerdo entre el Ministerio de Vivienda y el Depto. de Ingeniería Municipal, aprobado por el Concejo Municipal.

5.- Que el Artículo No.17 de la Ley No.106 de 8 de octubre de 1973, sobre Régimen Municipal en su Acápite No.10, faculta al Concejo Municipal para ejercer la función de .... "Reglamentar el uso, arrendamiento, ventas y adjudicación de solares o lotes y demás bienes municipales que se encuentran dentro de las áreas y ejidos de las poblaciones y de los demás terrenos municipales.

A C U E R D A :

ARTICULO PRIMERO: Aprobar el Plan Normativo para la ciudad de Santiago, desarrollado por el Ministerio de Vivienda, según planos y documentos presentados a este Municipio.

PARAGRAFO: Estos planos formarán parte integrante de este Acuerdo.

ARTICULO SEGUNDO: Adoptar como normas de desarrollo urbano las disposiciones indicadas en el Plan Normativo aplicables al área de ejidos demarcada por el Ministerio de Hacienda y Tesoro y el Ministerio de Vivienda, como área para desarrollo urbano de la ciudad de Santiago, y deroga cualquier otra disposición contraria y anterior a este Acuerdo.

ARTICULO TERCERO: Este Acuerdo comenzará a regir a partir de su sanción.

DADO Y APROBADO POR EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DEL DISTRITO DE SANTIAGO, A LOS TREINTA DIAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO.

(FDO) LCDO. ERARDO H. AMORES J.  
ALCALDE Y PRESIDENTE DEL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL  
DEL DISTRITO DE SANTIAGO.

(FDO) TEODORA ATENCIO M.  
SECRETARIA

REPUBLICA DE PANAMA

MINISTERIO DE VIVIENDA

RESOLUCION No. 27-78  
(del<sup>o</sup> de diciembre de 1978)

"Por la cual se aprueban las Normas de Desarrollo Urbano para la Ciudad de Santiago, Provincia de Veraguas, contenido en el documento "PLAN NORMATIVO PARA LA CIUDAD DE SANTIAGO".

EL MINISTRO DE VIVIENDA, EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES,

C O N S I D E R A N D O :

Que es competencia de este Ministerio, mediante la Ley No. 9, de 25 de enero de 1973, en su artículo segundo, literal q, "levantar, regular y dirigir los planes reguladores, lotificaciones, zonificaciones, urbanizaciones y mapas oficiales que requiera la planificación de las ciudades con la cooperación de los Municipios y otras entidades públicas".

Que en cumplimiento a lo anterior, se elaboró el documento "Plan Normativo para la Ciudad de Santiago", el cual fue presentado al Municipio de Santiago para su consideración, procediendo éste último, mediante Acuerdo Municipal No. 45 de 30 de septiembre de 1978, a adoptar las Normas de Desarrollo, Zonificación, Derechos de Vías, Líneas de construcción y Nomenclatura de las calles contenidas en el documento.

Que en atención a lo anterior, y en cumplimiento del Programa de brindar Asistencia Técnica a los Municipios del País en el campo de la Planificación Urbana, es necesario la legalización del documento "Plan Normativo para la Ciudad de Santiago" para lograr el control de desarrollo del área urbana.

R E S U E L V E :

ARTICULO PRIMERO: Aprobar en todas sus partes el documento "PLAN NORMATIVO PARA LA CIUDAD DE SANTIAGO" elaborado por la Dirección General de Desarrollo Urbano en mayo de 1978, el cual es contenido de la zonificación, normas de desarrollo urbano, derechos de vías, líneas de construcción y nomenclatura de calles para el área urbana de la Ciudad de Santiago, Provincia de Veraguas.





## I. Normas de Desarrollo Urbano.

### A. Explicaciones Generales:

#### 1- Sobre el Cómputo de Densidades Residenciales.

El cómputo de densidades debe ser basado en datos censales para darles un valor más real a los cálculos habitacionales. El promedio familiar determinado por el último censo de población - por la unidad de vivienda\* (promedio familiar/unidad de vivienda) debe ser la unidad de medida para el cálculo de densidades. Actualmente el promedio familiar nacional es 5 personas por familia y eso debe ser equivalente a una unidad de vivienda\*. La cantidad de unidades de vivienda por hectárea multiplicado por el promedio familiar debe ser igual a la densidad.

#### Ejemplo:

20 unidades de vivienda en una hectárea multiplicado por el promedio familiar ó

$$\frac{20 \text{ unidades de viviendas}}{\text{una hectárea}} \times (\text{Promedio Familiar}) = D$$

$$D = \frac{20}{1} \times 5 = 100 \text{ Personas/Hectárea}$$

Densidad del área sería 100 personas por hectárea ó 20 familias por hectárea.

Con este sistema se puede llegar a cálculos más exactos, tomando en consideración el promedio familiar por sector específico.

Todo proyecto residencial deberá ajustarse estrictamente a la densidad permitida para cada caso. En casos muy especiales las autoridades locales, permitirán una tolerancia de un 10% en la densidad permitida para cada zona.

#### 2- Sobre el funcionamiento de la Industria y el Comercio.

---

\* Ver definición en Glosario de Términos, Pág. 33

✓

Los edificios en las zonas industriales y de comercio general, deberán cumplir los requisitos de funcionamiento siguientes:

a) Humo, polvo y desechos

Todas las operaciones efectuadas dentro de los edificios deben ser controladas y tratadas de tal manera que evite toda emisión visible al aire de humo, polvo, desechos, cenizas volátiles o de cualquier materia pulverizada.

b) Vapores, gases y emanaciones

Todas las actividades deben ser controladas para evitar la emisión de cualquier clase de emanaciones, vapores o gases de naturaleza tóxica, corrosiva, desagradable o nociva en general, que pueden causar cualquier daño a la salud o a los animales, a la vegetación o a cualquier bien.

c) Alcantarillado

Debe haber controles que eviten cualquier descargue de líquido o desechos sólidos en el alcantarillado, ya sea público o privado, que recargue el sistema o cause efectos adversos en el tratamiento del mismo.

Debe contar con los controles adecuados para evitar la posibilidad de descargue de desechos en cualquier tipo de sistema de alcantarillado corriente o en tierra, de cualquier clase o naturaleza que pueda contaminar una fuente de agua (acueducto, arroyo, río, lago, mar, etc.) o causar de otra manera condiciones peligrosas u objetables.

d) Calor, frío, humedad o movimiento del aire

No serán permitidos aparatos que produzcan cualquier efecto adverso en la temperatura, movimiento o humedad de la atmósfera, más allá de la línea de propiedad.

e) Ruido

El nivel o intensidad permitido de ruido o emisión de sonido en la línea de propiedad del lote, no debe exceder en cualquier tiempo del promedio del ruido prevaleciente en una hora dada, generado por la actividad normal de la calle adyacente a dicha propiedad.

f) Olor

Debe haber controles para evitar la emisión de gases olorosos o de cualquier otra materia olorosa en tales cantidades que puedan ser ofensivas o desagradables, más allá de la línea de propiedad.

Cualquier proceso, incluyendo la preparación de alimentos que pueda comprender la creación y emisión de cualquier emanación, deberá ser provista de un sistema de control de olores.

g) Resplandor

Debe haber controles para evitar resplandor directos, visibles de cualquier zona, causado por luces sin proyección u otras fuentes de alta o intensa luminosidad.

h) Movilización

Todo proyecto industrial y comercial deberá realizar sus actividades de carga, descarga y almacenamiento dentro de su propiedad.

3- Clasificación para Industrias Especiales.

- a) Industrias especiales: son aquellas donde el proceso de producción ocasiona graves inconvenientes o peligro para la seguridad colectiva y cuyo funcionamiento queda sujeto a permisos especiales.

Ningún lote o edificio podrá ser destinado para los siguientes usos, sin los permisos especiales:

a.1. Cualquier actividad industrial que pueda ofrecer peligros o en las que no se tomen medidas necesarias para no entorpecer el funcionamiento de las industrias vecinas o la salud de los obreros.

a.2. Los usos industriales siguientes:

a.2.1. Fabricación de explosivos y fuegos artificiales.

a.2.2. Fabricación de productos inflamables.

a.2.3. Fabricación de productos cuya elaboración requiera el uso de materiales explosivos o inflamables.

a.2.4. Fabricación de gases comprimidos tales como oxígeno, acetileno, gas carbónico, gas propano, etc.

a.2.5. Fabricación de productos cuya elaboración requiera el uso de gas, líquido o cualquier material tóxico.

Estos permisos especiales serán autorizados solamente con previa aprobación del uso por las oficinas competentes: Sanidad Industrial, Oficina de Seguridad, MIVI, etc.

#### 4- Sobre el Uso Residencial.

- a) El uso industrial liviano no molesto puede darse en las zonas R-M1 y C2, lo cual será considerado como un caso especial de esta norma, siempre y cuando sus actividades no produzcan efectos adversos al carácter del área y previa consulta con la Oficina de Sanidad Ambiental del Ministerio de Salud.
- b) En la zona multifamiliar de alta densidad R-M1 no se permitirá el uso residencial unifamiliar aislado. Por las características del área, en

las zonas multifamiliares se permitirá la vivienda bifamiliar y casas en hileras.

- c) En cualquiera de las zonas residenciales, el área mínima de lote que se indique en la Norma privará sobre el frente y fondo de lote - señalado. Las medidas de frente y fondo indicado son el mínimo requerido y el proyectista ajustará las dimensiones del lote para obtener el área mínima de lote requerido.
- d) Cuando un proyecto de conjunto de vivienda - no cumpla con alguno de los requisitos de la Norma vigente (área de lote, frente, fondo, retiros, etc.), el Ministerio de Vivienda estudiará el proyecto como caso especial; y en estos casos podrá aplicarse un margen de tolerancia de 10% en alguno de los requisitos de la Norma, hasta un máximo de 4 lotes por manzana.
- e) Dentro de cualquier norma, se permitirá el adosamiento, siempre y cuando sea la característica del sector ya desarrollado o cuando por mutuo consentimiento, debidamente protocolizado de los dueños de las estructuras - que se requieran adosar.
- f) El uso residencial podrá acogerse al área mínima de lote establecida para la zona, siempre y cuando el lote cuente con los servicios de acueducto y alcantarillado. En su defecto, el lote se regirá por las siguientes normas:
- Lotes sin acueducto y sin alcantarillado = 1000 m<sup>2</sup>.
  - Lotes con alcantarillado únicamente = 600.00 m<sup>2</sup>.

5- Glosario de Términos.

- a. Adosamiento: es la unión de dos estructuras en alguno de sus costados laterales, o la estructura construída sobre uno de sus linderos.
- b. Altura máxima: b.1. Es la cantidad máxima - de pisos o su equivalente en medida que se permite para una zona. La altura máxima por piso será de 3.00 mts.
- b.2. Es la cantidad de pisos resultante de acuerdo a la densidad permitida - para una zona.
- b.3. Es la cantidad de pisos resultante de acuerdo al área de construcción - permitida para una zona.
- c. Ambientes Habitables: son aquellas áreas de la edificación destinadas a: dormitorios, sala, comedor, estudios, balcones, terrazas, - cuarto de empleadas, etc.
- ch. Area de Construcción: es la suma de las - áreas de los pisos de una edificación; excluyendo las azoteas y los pavimentos descubiertos.
- d. Area de lote: es la medida de la superficie de un terreno comprendido entre sus linderos o línea de propiedad.

e. Area de ocupación: es la superficie edificable dentro de un lote de terreno en la planta baja.

La superficie edificable es la resultante después de deducir - las áreas por retiro de la línea de construcción, retiro lateral y posterior. No incluye el estacionamiento cubierto de una sólo planta en estructura liviana, en viviendas multifamiliares.

f. Area libre: es la superficie restante del lote, una vez deducida el área de ocupación. En el área libre se permitirá la construcción de aceras, planchas de estacionamientos, estructuras livianas como casetas, garajes cubiertos, piscinas, juegos infantiles, etc.

g. Comercial Urbano Central: aquel destinado a brindar facilidades comerciales a toda la población de una ciudad.

h. Comercial Vecinal o de Barrio: es el comercio que sirve para atender las necesidades de la población de una zona o sector en especial.

i. Densidad: es la relación entre el número de habitantes o unidades de vivienda correspondiente a una hectárea.

j. Estacionamiento: es el lugar o edificación destinado a guardar y acomodar vehículos.

k. Fachada o Pared Ciega: aquella pared o costado de una edificación que no tiene ningún tipo de abertura en su plano vertical.

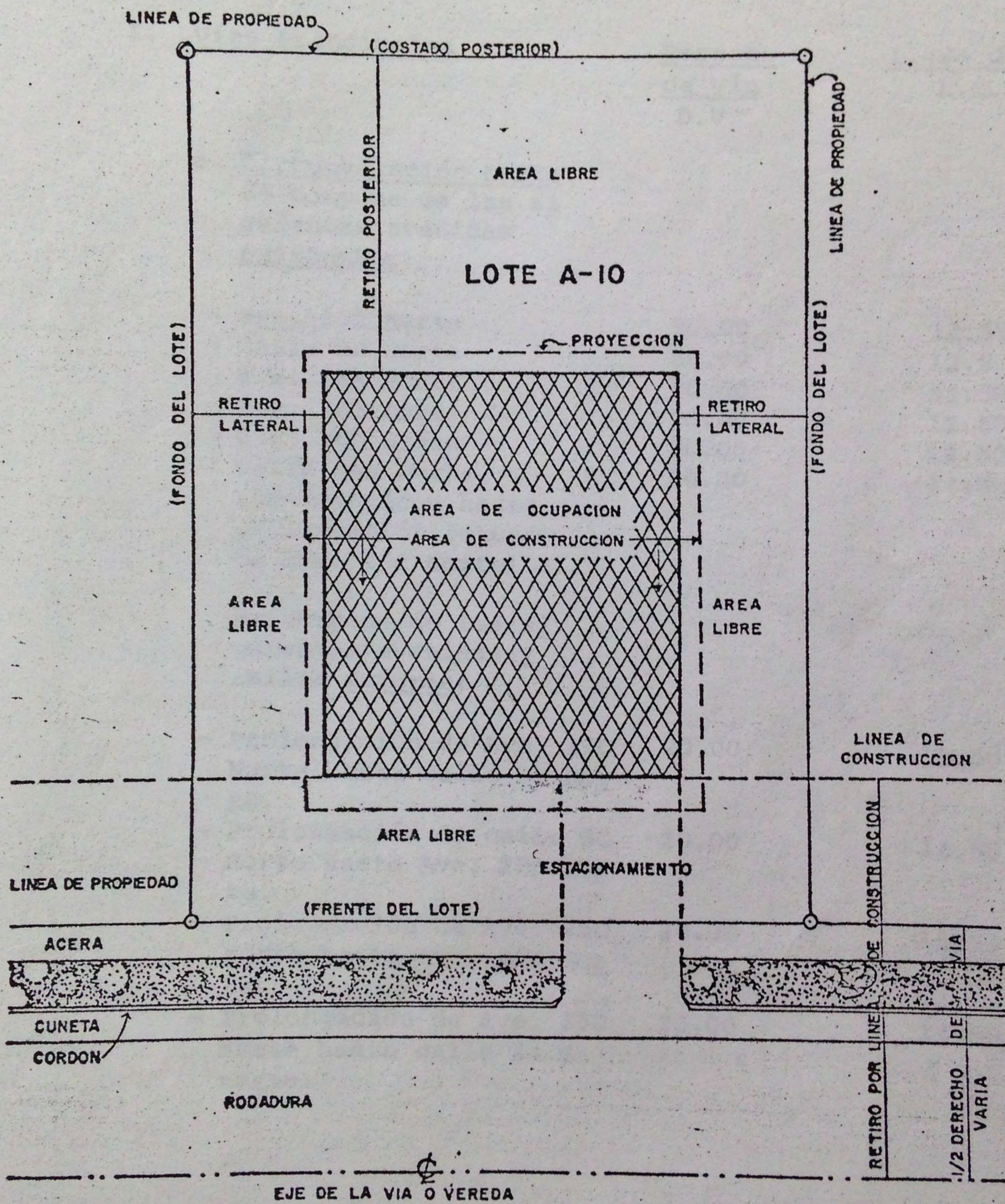


- ✓
- l. Fondo mínimo de lote: es la longitud mínima permitida en los linderos laterales de un lote. En los lotes regulares, es la medida entre el lindero frontal y el lindero posterior del lote. En los lotes irregulares, el fondo mínimo será determinado por el promedio de los linderos laterales.
  - ll. Frente mínimo de lote: es la longitud mínima permitida en el lindero frontal de un lote, paralelo a una vía.
  - m. Línea de construcción: es la línea paralela al eje de una vía pública que sirve para fijar el límite de construcción de la planta baja de un edificio. La Línea de construcción nunca será menor de 2.50 mts. a partir de la línea de propiedad.
  - n. Normas de Desarrollo: es el conjunto de requisitos que sirven para regular todo lo concerniente a la construcción, con el fin de obtener un ambiente ordenado de la comunidad.
  - ñ. Notas Generales de Funcionamiento: conjunto de normas de control que regula el compartimiento de los usos industriales y comerciales, a fin de que no cause molestia a la vecindad.
  - o. Permisos Especiales: aquellos que otorga la Oficina de Seguridad del Cuerpo de Bomberos, el Ministerio de Salud y otras autoridades competentes en la materia.

- p. Promedio Familiar: término medio de miembros en una familia por unidad de vivienda de acuerdo con el último censo.
- q. Proyectos de Conjunto: es un grupo de edifi-  
caciones y áreas libres en el  
cual se integran los aspectos  
urbanísticos y arquitectónicos.  
Estos proyectos incluyen la ha-  
bilitación de todos los servi-  
cios públicos y la construcción  
de la unidad de vivienda.
- r. Residencial-Agrícola: es aquella vivienda u-  
bicada fuera del perímetro net  
amente urbano.
- rr. Retiro Lateral: es el espacio libre compren-  
dido entre la edificación y el  
lindero del lote. Este retiro  
se medirá a partir de la parte  
más sobresaliente de la edifica-  
ción excluyendo los aleros; los  
cuales no podrán estar a menos  
de .30 de la línea de propie-  
dad.
- s. Retiro Posterior: es el espacio libre compren-  
dido entre la edificación y el -  
lindero posterior del lote. Este  
retiro se medirá a partir de la  
parte más sobresaliente de la edi-  
ficación excluyendo los aleros,  
los cuales no podrán estar a me-  
nos de .30 de la línea de propie-  
dad.
- t. Unidad de Vivienda: toda estructura o edifica-  
ción destinada a servir de domi-  
cilio o morada a una familia. La  
unidad de vivienda típica cubri-  
rá 3 recámaras, sala, comedor,  
cocina, baños y cuarto de emplea-  
da. Por cada recámara adicional  
se agregará 2 personas.

- ✓
- tt. Usos Complementarios: es el uso que se adiciona a un uso principal y que es - compatible con este uso.
- u. Uso Industrial: es aquel donde se almacena, procesa, manufactura y distribuye un producto.
- v. Ventanas altas: aberturas a más de 1.60 m. de antepecho, medido a partir del - nivel del piso acabado.
- vv. Viviendas de apartamentos o multifamiliar: aquella edificación concebida con Unidad Arquitectónica y con áreas habitacionales independientes, aptas para albergar a tres o más grupos familiares en un -- misma parcela o lote.
- x. Vivienda Bifamiliar: es aquella que agrupa 2 unidades de viviendas unifamiliares en planta baja o planta alta y adosadas en uno de sus costados.
- y. Viviendas en Hilera: conjunto de tres o más vivendas en un lote, adosadas en - sus costados laterales.
- yy. Vivienda Unifamiliar Aislada: es la edificación provista de áreas habitacionales destinadas a un solo grupo familiar, rodeada por área libre.
- z. Zonas de Servicio: son aquellas áreas de la - edificación destinada a: cocina, tendederos, lavanderías, escaleras, ascensores, servicios sanitarios, pasillos comunales, áreas de equipamiento electromecánicos, etc.

6. Esquema Gráfico de las Normas de Desarrollo Urbano.



CUADRO No. 1

II. DERECHOS DE VIAS Y LINEAS DE CONSTRUCCION, EXISTENTES Y PROPUESTAS EN LA CIUDAD DE SANTIAGO

A. Vialidad

1. Vías Principales

	<u>Derecho</u> <u>de Vía</u> D.V.	<u>L. de Const.</u> L.C.
a. <u>Circunvalación Norte</u>		
Se compone de las siguientes <u>avenidas existentes:</u>		
- Ave. 15C Norte	20.00	12.50
- Calle 8C Norte	20.00	12.50
- Ave. 26B Norte	20.00	12.50
- Ave. 26C Norte	20.00	12.50
- Ave. 26D Norte	20.00	12.50
- Calle 24E Norte (desde ejidos hasta prolongación futura de Ave. 15C Norte)	20.00	12.50
Se compone de las siguientes <u>avenidas y calles futuras:</u>		
- Prolongación de Ave. 15C Norte hasta calle 8C-Norte.	20.00	12.50
- Prolongación de calle 8C Norte hasta Ave. 26B Norte.	20.00	12.50
- Prolongación de Ave. 26C Norte hasta Ave. 26D Norte.	20.00	12.50
- Prolongación de Ave. 15C Norte hasta calle 24 E norte.	20.00	12.50

	<u>D.V.</u>	<u>L.C.</u>
b. <u>Circunvalación Sur:</u>		
Se compone de las siguientes calles y avenidas <u>existentes</u> :		
- Calle 15A Sur (desde Ave. Central a Ave. 5C Sur).	20.00	12.50
- Ave. 8B Sur	20.00	12.50
- Ave. 8A Sur	20.00	12.50
Se compone de las siguientes calles y avenidas <u>futuras</u> :		
- Prolongación de Ave. 8A Sur (desde calle 2A Sur hasta Ave. 5B Sur)	20.00	12.50
- Prolongación de Ave. 8A Sur hasta Ave. 8B Sur	20.00	12.50
- Prolongación de Ave. 10A Norte hasta Ave. 10B Norte.	20.00	12.50
- Prolongación de Ave. 10B Norte hasta calle 15A Norte.	20.00	12.50
- Prolongación de calle 15A Norte hasta calle 15A Sur	20.00	12.50
- Prolongación de Ave. 8B Sur hasta Ave. 5C Sur	20.00	12.50
c. <u>Circunvalación Central:</u>		
Se compone de las siguientes calles y avenidas <u>existentes</u> :		
- Calle 5C Norte desde Ave. 10A Norte hasta prolongación futura a calle Central El Uvito	20.00	12.50
- Ave. 3B Sur	20.00	12.50
- Calle 2A Sur y 2A Norte	20.00	12.50

	<u>D.V.</u>	<u>L.C.</u>
- Ave. 5A norte desde calle 2A Norte hasta calle 6B Norte	20.00	12.50
- Calle central El Uvito (desde intersección con prolongación futura de calle 5C Norte hasta Carretera Interamericana)	20.00	12.50
- Ave. 23A Norte	20.00	12.50
- Ave. 23B Norte (desde intersección con prolongación futura de Ave. 22C Norte hasta quebrada San Juan)	20.00	12.50
- Ave. 22C Norte	20.00	12.50
Se compone de las siguientes calles y <u>avenidas futuras</u> :		
- Prolongación de la Ave. 3B Sur hasta calle 2A Sur	20.00	12.50
- Prolongación de calle 5C Norte hasta calle Central El Uvito.	20.00	12.50
- Prolongación de calle Central El Uvito hasta intersectar la prolongación de la Ave. 23A Norte	20.00	12.50
- Prolongación de la Ave. 23A Norte hasta límite de ejidos	20.00	12.50
- Prolongación de Ave. 22C Norte hasta Ave. 23B Norte	20.00	12.50
- Prolongación de Ave. 22C Norte hasta intersectar la Carretera Interamericana	20.00	12.50
- Prolongación de Ave. 3B Sur hasta Carretera Interamericana	20.00	12.50

	<u>D.V.</u>	<u>L.C.</u>
d. <u>Ejes Principales:</u>		
- Carretera Interamericana (tramo urbano)	50.00	25.00
- Calle 10A norte o Polidoro Pinzón	25.00	15.00
- Ave. 4B Norte (desde ejidos hasta calle 2A Norte)	20.00	12.50
- Ave. 5B Sur (desde ejidos hasta calle 2A Sur)	20.00	12.50
- Ave. Central (desde calle 2A Sur hasta calle 10A Norte)	20.00	12.00
- Ave. Central (desde calle 10A Norte a Carret. Interamericana)	22.00	13.50
- Calle 9A Norte y 9A Sur (desde Ave. 3B Sur hasta Carretera Interamericana)	20.00	12.50
- Calle 6A Norte y 6B Norte	20.00	12.50

## II. Vías Colectoras

Se proponen veinte (20) vías que estarán compuestas por las siguientes calles y avenidas:

### Colectora No.1

- Calle 1A Sur	15.00	10.00
- Calle 1A Norte	15.00	10.00

### Colectora No.2

- Ave. 4B Norte desde calle 2A Norte hasta calle 3A Norte.	15.00	10.00
- Calle 3A Norte	15.00	10.00
- Calle 3A Sur	15.00	10.00
- Calle 4C norte	15.00	10.00
- Ave. 8A Norte	15.00	10.00
- Calle 5C Norte (desde Ave. 8A Norte hasta Ave. 11A Norte)	15.00	10.00



	<u>D.V.</u>	<u>L.C.</u>
- Ave. 3B Norte (desde calle 3A Norte hasta calle 4A Norte)	15.00	10.00
<u>Colectora No.3</u>		
- Ave. 5A Norte o Juan D. Arosemena (desde calle 6B Norte hasta calle 8A Norte)	12.00	10.00
- Calle 8A Sur	15.00	10.00
- Calle 8A Norte	15.00	10.00
<u>Colectora No.4</u>		
- Calle 9A Norte (desde Carret. Interamericana hasta Ave. 20B Norte)	15.00	10.00
- Ave. 20B Norte (desde calle 8C Norte hasta calle 10A Norte)	15.00	10.00
<u>Colectora No.5</u>		
- Calle 6B Norte (desde Ave. 10A Norte hasta final)	15.00	10.00
- Ave. 12B Norte (desde calle 9A Norte hasta final)	15.00	10.00
- Prolongación futura (de Ave. 12B Norte a límite con los ejidos)	15.00	10.00
<u>Colectora No.6</u>		
- Calle 12A Sur	15.00	12.00
- Prolongación de calle 12A Sur hasta circunvalación Sur	15.00	12.00
<u>Colectora No.8</u>		
- Calle 16A Sur	15.00	12.50

	<u>D.V.</u>	<u>L.C.</u>
- Prolongación futura (de calle 16A Sur a Circunvalación Central)	15.00	12.50
<u>Colectora No.9</u>		
- Calle 20A Sur	15.00	12.50
<u>Colectora No.10</u>		
- Ave. 16C Norte (de calle 10A Norte a Ave. 19C Norte)	15.00	10.00
<u>Colectora No.11</u>		
- Ave. 19C Norte (de calle 12C Norte a intersección con calle 24E Norte)	15.00	12.50
<u>Colectora No.12</u>		
- Calle 16D Norte (de Ave. 18C Norte a Ave. 22 Norte)	15.00	10.00
- Calle 18D Norte (de Ave. 16D Norte a Calle 17E Norte)	15.00	10.00
- Calle 17E Norte (de calle 18E Norte hasta Ave. 27D Norte)	15.00	10.00
- Ave. 27C Norte	15.00	10.00
<u>Colectora No.13</u>		
- Ave. 4D Norte	15.00	10.00
<u>Colectora No.14</u>		
- Ave. 7B Norte	15.00	10.00
<u>Colectora No.15</u>		
- Ave. 1B Norte de calle 8A Norte a calle Calidonia	15.00	10.00

	<u>D.V.</u>	<u>L.C.</u>
<u>Colectora No.16</u>		
- Ave. 1B Sur de La Placita a calle 8A Sur	15.00	10.00
<u>Colectora No.17</u>		
- Camino hacia El Uvito NO.1 (de calle 5C Norte hasta calle Central El Uvito)	15.00	10.00
- Camino hacia El Uvito No.2 (de calle 5C Norte hasta calle Central El Uvito)	20.00	12.50
<u>Colectora No.18</u>		
- Ave. 7A Sur (desde calle 2A Sur hasta Ave. 7B Sur)	15.00	10.00
- Calle 8B Sur (desde Ave. 7B Sur hasta Ave. 3B Sur)	15.00	10.00
<u>Colectora No.19</u>		
- Ave. 3A Sur	15.00	10.00
<u>Colectora No.20</u>		
- Calle s/n- 11	15.00	10.00
- Ave. 4A Sur	15.00	10.00
<u>Colectora No. 7</u>		
- Calle 12C Norte (Ave. 16C Norte a Ave. 22C Norte)	15.00	12.50

### III.

#### Vías Locales

##### a. Disposición General:

Toda vía local (existente o futura) estará sujeta a las siguientes restricciones:

- Derecho de vía mínimo (D.V.) = 12.00 metros
- Línea de construcción (L.C.) = 8.50 metros
- Rodadura mínima = 6.00 metros
- Calle sin salida D.V. = 10.00 Long. Max 150 mts.

##### b. Disposiciones Especiales para Urbanizaciones:

En el caso de cualquier urbanización particular o pública (existente o futura) los derechos de vías y líneas de construcción se regirán según las disposiciones establecidas y aprobadas por el Ministerio de Vivienda (ver cuadro adjunto).

##### c. Disposiciones Especiales para las vías que circundan el Mercado Público:

Ave. 3B Norte: Desde calle 4A Norte hasta calle Calidonia, la línea de construcción será dieciséis (16.00) metros del cordón de la acera del Mercado.

Ave. 1B Norte: Desde calle 4A Norte hasta calle Calidonia, la línea de construcción será de dos (2) metros de donde termina el pavimento del estacionamiento.

Calle Calidonia: Desde Ave. 1B Norte hasta Ave. 3B Norte, la línea de construcción será de quince (15.00) metros del cordón de la acera del Mercado.

Calle 4A Norte: Desde Ave. 1B Norte hasta Ave. 3B Norte, la línea de construcción será de dos metros de donde termina el pavimento.

d. Derechos de vías y líneas de construcción aprobadas por el Ministerio de Vivienda:

	(*)	(*)
	<u>Derecho</u>	<u>L. de Const.</u>
	<u>de vía</u>	<u>L.C.</u>
<u>Urb. San Vicente</u>		
Calle s/n-11	(ver colecto	Colectora N <sup>o</sup> 1
	ra No.1)	
Ave. 3A Sur	(ver colecto	Colectora N <sup>o</sup> 1
	ra No.1)	
<u>Lotificación El Mirto</u>		
Ave. 9B Sur	12.00	12.50
Ave.10B Sur	12.00	12.50
Ave. 3B Sur	12.00	12.50
<u>Urb. La Tinajita</u>		
Calle s/n-2	12.00	10.00
Calle 12A Sur	(ver colecto	
	ra No.6)	
<u>Parcelación Verdun</u>		
Ave. 3B Sur	(ver circunvalación	
	central)	
Calle 12A Sur	(ver colectora No.6)	
Calle 13A Sur	12.00	10.00
Calle 14A Sur	12.00	10.00
Calle 15A Sur	(ver circunvalación	
	sur)	
Ave. 1C Sur	12.00	10.00
Ave. 2B Sur	12.00	10.00
<u>Urb. El Prado</u>		
Ave. s/n -5	12.00	11.00
Ave. s/n -6	12.00	11.00
Ave. s/n -7	12.00	11.00
Calle 16A Sur	(ver colectora No.8)	
<u>Urb. La Barbarena</u>		
Ave. 1E Sur	12.00	11.00
Ave. 2E Sur	12.00	11.00
Ave. 3E Sur	(ver circunvalación	
	central)	
Calle 20A Sur	(ver colectora No.9)	

	(*) D.V.	(*) L.C.
<u>Urbanización Urracá</u>		
Calle 11B Norte	12.00	11.00
Calle 12B Norte	12.00	11.00
Calle 13B Norte	12.00	11.00
Ave. 10B Norte	(ver circunvalación Sur)	
Calle s/n-7 Proyecto	12.00	11.00
Calle s/n-8 Proyecto	12.00	11.00
<u>Parcelación La Esmeralda</u>		
Calle 8C Norte	(ver circunvalación Nor te)	
Ave. 22 B Norte (y bifurcación)	12.00	11.00
Ave. 21B Norte	12.00	11.00
Calle 17C Norte	12.00	11.00
<u>Urb. El Progreso</u>		
Ave. s/n-4	12.00	12.50
Ave. s/n-4 (final)	11.00	10.00
<u>Urb. San Martín de Porres</u>		
Ave. 16C Norte	(ver colectora No.10)	
Calle 19C Norte	(ver colectora No.11)	
<u>Urb. La Primavera</u>		
Ave. 6B Sur	12.00	11.00
Ave. 7B Sur	12.00	11.00
Ave. 8B Sur	(ver circunvalación)	
Calle 8B Sur	(ver colectora No.18)	
Calle 9B Sur	12.00	11.00
Calle 10B Sur	12.00	11.00

(\*) Donde existen notas entre paréntesis, el Plan Normativo ha propuesto cambios de derecho de vía y línea de construcción.

III.

ZONIFICACION Y NORMAS DE DESARROLLO URBANO:

A. Zonas Propuestas

Las zonas y normas de desarrollo que a continuación se exponen, se basan en las utilizadas en el Distrito de Panamá, en relación a las normas residenciales, comerciales e industriales. Se ha incluido además una serie de normas tendientes a obtener un control más estricto sobre las zonas de uso comunal, gubernamental, educacional, religioso, hospitalario, y recreacional.

En cuanto a las densidades de población en las zonas residenciales, se ha estipulado para la ciudad de Santiago las siguientes normas y nomenclaturas:

1. Zona Residencial de Baja Densidad:  
R-1 Unifamiliar y bifamiliar: 100 hab/has.
2. Zona Residencial de Mediana Densidad:  
R-2 Unifamiliar, bifamiliar, casas en hilera y apartamentos: 500 hab/has.
3. Zona Residencial de Alta Densidad:  
R-M1 Bifamiliar, casas en hilera y apartamentos: 750 hab/has.
4. Zonas Residenciales Especiales:  
R-E Residencial Especial: 300 hab/has.  
R-Agr. Residencial Agrícola: 50 hab/has.

Las otras zonas incluídas dentro de este Plan Normativo son las siguientes:

5. Zona Comunal:  
Com-M Zona Comunal de Macrosector  
Com-S Zona Comunal de Sector
6. Zonas Comerciales  
C-2 Comercial Urbano Central  
C-3 Comercial Vecinal o de Barrio

7. Zona Industrial  
I- Zona Industrial Liviano

8. Zonas Institucionales  
In-a Zona Gubernamental  
In-b Zona Educativa  
In-c Zona Religiosa  
In-d Zona Hospitalaria

9. Zonas Recreativas  
Re-a Zona Recreativa Pasiva  
Re-b Zona Recreativa Activa

Las normas para las Zonas Institucionales y Zonas Recreativas, por ahora, solo pretenden establecer un criterio de desarrollo mínimo, en cuanto a superficie y actividades complementarias requeridas para el funcionamiento integral de las mismas.

10. Zona Especial:

Dentro del plano de zonificación se ha identificado una vasta Area de Estudio, correspondiente al sector K de la ciudad de Santiago. Los problemas de tipo físico-ambiental que confronta dicho sector, hacen recomendable una acción más específica y detallada sobre los posibles usos a permitir en el sitio.

Conjuntamente con el desarrollo del Plan Normativo, se ha elaborado un informe preliminar que contiene información catastral básica sobre las propiedades que integran el área en mención.

B. Normas de Desarrollo Urbano:

En cada una de las zonas antes mencionadas se reglamentarán: densidades, área de lote, retiros, línea de construcción, área de ocupación, área de construcción, estacionamientos, etc., de acuerdo a las normas siguientes para cada zona:



RESIDENCIAL AGRICOLA: R-AGR

1.- Usos Permitidos:

Solo se permitirá la construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a viviendas unifamiliares aisladas y los usos complementarios a los fines agrícolas de la zona como: graneros, casetas y establos, gallineros, tanques de agua, pozos, piscinas, siempre que dichos usos complementarios y sus estructuras no constituyan perjuicios a los vecinos o afecten en forma adversa el carácter residencial agrícola de la zona.

2.- Normas de Desarrollo:

Densidad neta hasta:	50 personas/hectáreas. (5 unidades de vivienda/has.)
Area mínima de lote:	2,000.00 M2.
Frente mínimo de lote:	25.00 mts.
Fondo mínimo de lote:	50.00 mts.
Altura máxima:	Planta baja y un alto (ninguna estructura residencial podrá tener una altura mayor de 10 mts).
Area de ocupación:	30% del área del lote.
Area libre:	70% del área del lote.
Area de construcción:	50% del área del lote.
Línea de construcción:	5.00 mts. mínimo a partir de la línea de propiedad con frente a la calle.
Retiro lateral:	3.00 mts. mínimo.
Retiro posterior:	6.00 mts. mínimo.
Estacionamientos:	Un espacio dentro de la propiedad por cada unidad de vivienda.

RESIDENCIAL ESPECIAL: R-E  
UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y CASAS EN HILERA

1.- Usos Permitidos:

Solo se permitirá la construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a viviendas unifamiliares, bifamiliares y casas en hilera y para usos complementarios, tales como: piscinas, comercio vecinal o de barrio, edificios docentes y religiosos, institucionales, etc., siempre que dichos usos complementarios y sus estructuras no constituyan perjuicios a los vecinos o afecten en forma adversa el carácter residencial, unifamiliar, bifamiliar y en hilera de la zona.

2.- Normas de Desarrollo:

Densidad neta hasta:	300 personas por hectáreas ( 60 unidades de viv/has.)
Area mínima de lote:	Vivienda unifamiliar: 250 M2. Vivienda bifamiliar: 200 M2/unidad ✓ Casa en hilera 180 M2/unidad. Máximo de 8 viviendas adosadas.
Frente mínimo de lote:	Vivienda unifamiliar: 10.00 mts. Vivienda bifamiliar: 7.50 mts./unidad. Casa en hilera: 7.00 mts./unidad
Fondo mínimo de lote:	25.00 mts.
Altura máxima:	Planta baja y un alto.
Area de ocupación:	50% del área del lote.
Area libre:	50% del área del lote.
Area de construcción:	80% del área del lote.
Línea de construcción:	2.50 mts. mínimo de la línea de propiedad.
Retiro lateral:	1.50 mts.

Retiro Posterior:

2.50 mts. mínimo.

Estacionamiento:

Un espacio de estacionamiento por cada unidad de vivienda (se permite estacionamientos colectivos)

OBSERVACIONES:

La norma R-E se aplicará solamente a proyectos de conjuntos de vivienda que incluyan la habilitación de servicios públicos (calles, agua potable, sistema sanitario, tendido eléctrico, etc.)

Será potestad del Ministerio de Vivienda determinar los casos de proyectos de viviendas que califican y puedan acogerse a la Norma R-E.

RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD: R-1  
UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y CASAS EN HILERA

1.- Usos Permitidos:

Se permitirá la construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a viviendas unifamiliares aisladas, bifamiliares, casas en hileras y para sus usos complementarios, tales como: piscinas, comercio vecinal o de barrio, edificios docentes y religiosos, institucionales, etc., siempre que dichos usos y sus estructuras no constituyan perjuicios a los vecinos o afecten en forma adversa el carácter residencial de baja densidad de la zona.

2.- Normas de Desarrollo:

Densidad neta hasta:	100 personas/hectárea. (20 unidades de vivienda por hectárea)
Area mínima de lote:	Vivienda unifamiliar: 600 M2. Vivienda bifamiliar: 300 M2/ unidad. Casa en hilera: 250/M2./unidad
Frente mínimo de lote:	Vivienda unifamiliar: 15.00 mts. ✓ Vivienda bifamiliar: 7.50 mts/ unidad. Casa en hilera: 7.00 mts/unidad
Fondo mínimo de lote:	30.00 mts.
Altura máxima:	Planta baja y dos altos.
Area de ocupación:	50% del área del lote.
Area libre:	50% del área del lote.
Area de construcción:	80% del área del lote.
Línea de construcción:	La indicada en el plano de la urbanización aprobada: 2.50 mts. mínimo.

Retiros laterales:	1.50 mts. mínimo.
Retiro posterior:	5.00 mts.
Estacionamiento:	Un espacio/unidad de vivienda. Espacios adicionales serán de- terminados por el MIVI.

RESIDENCIAL Y MULTIFAMILIAR DE MEDIANA DENSIDAD: R-2  
UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR, CASAS EN HILERA Y APARTAMENTOS

1.- Usos Permitidos:

Se permitirá la construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a viviendas unifamiliares, bifamiliares, casas en hilera y edificios de apartamentos y para usos complementarios, tales como casetas, piscinas, comercio vecinal o de barrio, edificios docentes, religiosos, culturales, asistenciales, y pequeñas oficinas de profesionales residentes como función secundaria del uso residencial, siempre que dichos usos complementarios y sus estructuras no constituyan perjuicios a los vecinos o afecten en forma adversa al carácter residencial de la zona.

2.- Normas de Desarrollo:

Densidad neta:	Hasta 500 personas por hectárea (100 unidades de vivienda por hectárea)
Area mínima de lote:	Unifamiliar: 450 M2. ✓ Bifamiliar: 225 M2/unidad ✓ Casa en hilera: 200 M2/unidad Apartamentos: 600 M2.
Frente mínimo de lote:	Unifamiliar y apartamentos: 15.00 mts. Bifamiliar: 7.50 mts/unidad Casa en hilera: 6.50 mts/unidad
Fondo mínimo de lote:	30.00 mts.
Altura máxima:	Planta baja y dos altos.
Area de ocupación:	50% del área del lote.
Area libre:	50% del área del lote.
Area de construcción:	Unifamiliar, bifamiliar y casas en hilera: 80% del área del lote. Edificios de apartamentos: 150% del área del lote.

- Línea de construcción: La que se indique a cada vía en el plano de la urbanización aprobado. En urbanizaciones nuevas, el retiro frontal mínimo será de 2.50 mts.
- Retiro posterior: 5.00 mts. mínimo.
- Retiro lateral: 1.50 mínimo en cualquier proyecto. Casas en hileras y bifamiliares, a cada extremo de un grupo será necesario dejar un retiro de 1.50 mts.
- Estacionamiento: Un espacio dentro de la propiedad por cada unidad de vivienda.

OBSERVACIONES: Se podrá acoger al área de 450.00 mts.2 cuando existan servicios de infraestructura básicos completos, o sean provistos por el urbanizador (acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y calles). De no existir los servicios básicos completos o no ser provistos por el urbanizador, se acogerá a lo descrito en el anexo No. 5.

RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR DE ALTA DENSIDAD: R-M1

1.- Usos Permitidos:

Se permitirá la construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a viviendas bifamiliares, casas en hilera y multifamiliares y edificios docentes o religiosos, institucionales, culturales, filantrópicos o asistenciales, estudios de profesionales residentes, como función secundaria al uso residencial, siempre que dichos usos complementarios no constituyan perjuicios a los vecinos o afecten en forma adversa al carácter residencial multifamiliar de la zona. En la planta baja se permitirán locales comerciales para el expendio de artículos de consumo en general.

2.- Normas de Desarrollo:

Densidad neta hasta:	750 personas por hectárea. (150 unidades de vivienda por hectárea)
Area mínima de lote:	600 M2. Bifamiliar: 300 M2/unidad. Casa en hilera: 200 M2/unidad.
Frente mínimo de lote:	20 mts. Bifamiliar: 10.00 mts/unidad. Casa en hilera: 6.50 mts/unidad.
Fondo mínimo de lote:	30 mts.
Altura máxima:	Planta baja y 6 altos.
Area de ocupación:	60% del área del lote.
Area libre:	40% del área del lote.
Línea de construcción:	La que indique el plano de la urbanización aprobada. En urbanizaciones nuevas el retiro frontal mínimo será de 5.00 mts.
Retiro lateral:	- Fachadas laterales ciegas (sin ventanas): 1.50 mts mínimo a la línea de propiedad.



- Fachadas laterales con ventanas en zonas de servicio (cocinas, tenderos, baños, etc.): 2.00 mts. mínimo a la línea de propiedad.
- Fachadas laterales en ambientes habitables que tengan ventana con altura mayor de 1.60 mts, a partir del nivel del piso acabado: 2.00 mínimo.
- Fachadas laterales con ventanas bajas en ambientes habitables (sala, dormitorio, estudio, balcones, terrazas, etc.): 3.00 mts. mínimo.

Retiro posterior:

5.00 mts. mínimo.

Estacionamiento:

- Un espacio de estacionamiento por cada unidad de vivienda. Un espacio por cada 80.00 M2. de uso comercial.
- Un espacio por cada 50.00 M2. de oficina.

COMERCIAL URBANO CENTRAL: C-2

1.- Usos Permitidos:

Instalaciones comerciales en general relacionada a las actividades mercantiles y profesionales del Centro Urbano.

En esta zona se permitirá el uso residencial, de acuerdo a la densidad y a las normas de desarrollo urbano que prevalezcan para el área, así como los usos complementarios a la actividad de habitar de las zonas R-2 y R-M1.

Se prohíbe todo uso industrial molesto y los usos comerciales que por su naturaleza constituyan peligro o perjudiquen en alguna forma el carácter comercial urbano y residencial de la zona.

2.- Normas de Desarrollo:

Area mínima de lote:	800 M2. El área mínima establecida privará sobre el fondo y frente mínimo establecido.
Frente mínimo de lote:	20 mts.
Fondo mínimo de lote:	35 mts.
Altura máxima:	Será determinada por el área de construcción.
Area de ocupación:	Para uso comercial y oficina: 100% del área construible o sea sin contar el área restringida por la línea de construcción y retiros. Para residencial se aplican las normas para las zonas: R-2 y R-M1
Area libre:	30% del área del lote.
Area de construcción:	300% del área del lote.
Línea de construcción:	La que indique el plano de la urbanización aprobado. En urbanizaciones nuevas, el retiro frontal mínimo será de 5.00 mts.

Retiro Lateral:

- Cuando colinde con el uso residencial, el retiro lateral se regirá por la norma R-M1.
- Cuando colinda con otro uso comercial o con el industrial, se permitirá el adosamiento.

Retiro Posterior:

- 5.00 mts. mínimo.

→ Estacionamientos:

- Un espacio por cada 50.00 M2. de uso de oficina.
- Un espacio por cada 80.00 M2. de uso comercial.
- Para uso residencial, se aplicarán las normas de estacionamiento que rigen para este uso.
- Proyectos y localizaciones especiales se regirán por normas pre-establecidas.

COMERCIAL ESPECIAL (C-E)

Se aplicará la norma C-2 con las siguientes variaciones; Usos permitidos: actividad mercantil destinada a brindar servicios al turismo, al sector del transporte y a las personas en tránsito, tales como gasolineras\*/ , hoteles, restaurantes, salones de baile\*/ , bares\*/ . Se permite el uso industrial liviano (manufactura de artesanías únicamente).

Usos no permitidos: el uso industrial molesto o peligroso y el uso unifamiliar.

Area mínima del lote: 1,000.00 m2.

Area de construcción: 500% del área del lote.

---

\* / El Municipio determinará su ubicación.

COMERCIAL VECINAL O DE BARRIO: C-3

1.- Usos Permitidos:

En esta zona se permitirá la construcción o modificación en general, de edificios relacionados con las actividades comerciales y profesionales de la vecindad o del barrio, siempre y cuando no perjudiquen o afecten el área residencial establecida.

Se permitirá el comercio combinado con la vivienda, de acuerdo a la norma residencial de la zona.

2.- Normas de Desarrollo:

Area mínima de lote:	250 M2. en la Zona R-E. 450 M2. en las Zonas R-1 y R-2.
Frente mínimo de lote:	10.00 mts.
Fondo mínimo de lote:	25.00 mts.
Altura máxima:	Planta baja y un alto en la zona R-E. Planta baja y dos altos en las zonas R-1 y R-2.
Area de ocupación:	50% del área del lote.
Area libre:	50% del área del lote.
Area de construcción:	100% del área del lote.
Línea de construcción:	La indicada en el plano de la urbanización aprobada.
Retiro lateral:	1.50 mínimo a cada lado. Se debe construir una cerca de protección de 1.80 mts. de altura en el área destinada a la actividad comercial.
Retiro posterior:	2.50 mts. en la zona R-E. 5.00 mts. en la zona R-1 y R-2.
Estacionamiento:	1 espacio por cada 80.00 M2. de área comercial. El uso residencial se regirá de acuerdo a las normas para la vivienda.

ZONA INDUSTRIAL: I

1.- Usos Permitidos:

Solo se permitirá la construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a usos industriales y comerciales cuyas normas de procesamiento cuente con los controles técnicos y ambientales para no producir efectos nocivos y ofensivos por razones de emisiones de olores, polvos, humo, gases o ruidos, ni representen un peligro para la seguridad de las áreas residenciales o industriales vecinas. Además, se permitirán los usos complementarios a estas actividades. Los controles técnicos y ambientales serán determinados por el Ministerio de Salud.

2.- Normas de Desarrollo:

Area mínima de lote:	1,000 M2.
Frente mínimo de lote:	20.00 mts.
Fondo mínimo de lote:	40.00 mts.
Altura máxima:	Será determinada por el área de construcción.
Area de ocupación:	70% del área del lote.
Area libre:	30% del área del lote.
Area de construcción:	200% del área del lote.
Línea de construcción:	La que se indique a cada vía según el plano de la urbanización aprobado. En urbanizaciones nuevas: 5.00 de retiro frontal.
Retiro lateral:	1. Ninguno. 2. Cuando colinde con viviendas se mantendrá igual retiro que el que rige para el uso habitacional.

Retiro posterior: 5.00 mts. mínimo.

Estacionamiento:

- Un espacio por cada 150 M2. de área dedicada a uso industrial.
- Un espacio por cada 80 M2. comercial.
- Un espacio por cada 50 M2. oficinas.

ZONA COMUNAL DE MACROSECTOR: COM-M

1. Usos Permitidos: Todas aquellas instalaciones de servicio comunal que sean necesarias para el desarrollo de los macrosectores, tales como: mercados, farmacias, estación de bomberos, estación de policía, estafeta de correos y telégrafos, etc.
2. Normas de Desarrollo: Estarán sujetas a las recomendaciones efectuadas en el Plan Normativo.

ZONA COMUNAL DE SECTOR: COM-S

1. Usos Permitidos: Todas aquellas instalaciones de servicio comunal que sean necesarias para el desarrollo de los sectores, tales como: capilla, jardines de infancia, consultorio médico, estación de policía, centro social, guardería infantil, etc.
2. Normas de Desarrollo: Estarán sujetas a las recomendaciones efectuadas en el Plan Normativo.

ZONA INSTITUCIONAL-GUBERNAMENTAL: In-a

1. Usos Permitidos: Todas las instalaciones gubernamentales en general, dedicadas al servicio público y que estén relacionadas al sistema administrativo de la provincia o del Estado, tales como: Gobernación, Alcaldía, Consejo Municipal, Juzgados, Fiscalías, Notarías, Instituciones Autónomas, Oficinas Ministeriales, Correos y Telégrafos, Bomberos, Guardia Nacional, etc. Y los usos complementarios requeridos para su funcionamiento integral, tales como: viviendas para el personal, tiendas para uso interno, plazas, parques, capillas, etc., siempre y cuando, dichos usos complementarios y estructuras no constituyan perjuicio a los vecinos o afecten en forma adversa el carácter institucional gubernamental de la zona.

2. Normas de Desarrollo:

Area Mínima de lote:	250 M2.
Frente mínimo de lote:	10.00 mts.
Fondo mínimo de lote:	25.00 mts. (10% tolerancia)
Area de ocupación:	60% del área del lote.
Area libre:	40% del área del lote.
Area de construcción:	200% del área del lote.
Línea de construcción:	La que indique el plano de la urbanización aprobada.
Retiros laterales:	1.50 mts.
Retiro posterior:	5.00 mts.
Estacionamiento:	Uno por cada 50.00 M2. de oficina.



ZONA INSTITUCIONAL-EDUCATIVA: In-b

1. Usos Permitidos: Solo se permitirá la construcción, re construcción o modificación de edificios destinados a las actividades educativas y culturales en general, públicas y privadas, tales como: jardines de infancia, primarias, secundarias, vocacionales, técnicas, universitarias, bibliotecas, museos, teatros, galerías y los usos complementarios requeridos para su funcionamiento integral tales como: Viviendas para internados de estudiantes, tiendas de uso interno, capillas, etc., siempre y cuando, dichos usos complementarios y sus estructuras no constituyan perjuicios a los vecinos o afecten en forma adversa el carácter institucional educativo de la zona.

2. Normas de Desarrollo:

Area mínima de lotes:	500.00 M2.
Frente mínimo de lotes:	15.00 mts.
Fondo mínimo de lotes:	30.00 mts.
Area de ocupación:	40% del área del lote.
Area libre:	60% del área del lote.
Area de construcción:	150% del área del lote.
Línea de construcción:	La indicada en el Plan Vial aprobado.
Retiros laterales:	1.50 mts.
Retiro Posterior:	5.00 mts.
Estacionamientos:	Uno por cada 50.00 m2. de oficina. Uno por cada aula.

ZONA INSTITUCIONAL-RELIGIOSA: In-c

1. Solo se permitirá la construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a actividades religiosas tales como: iglesias, conventos, centros religiosos, etc., y los usos complementarios requeridos para su funcionamiento integral, tales como: viviendas para religiosas, tiendas de artículos para devotos, pequeñas industrias artesanales, escuelas, clínicas de salud, parques recreativos, siempre y cuando dichos usos complementarios y sus estructuras no constituyan perjuicios a los vecinos o afecten en forma adversa el carácter institucional religioso de la zona.

2. Normas de Desarrollo:

Area mínima de lote:	500.00 M2.
Frente mínimo de lote:	15.00 mts.
Fondo mínimo de lote:	30.00 mts.
Area de ocupación:	40% del área del lote.
Area libre:	60% del área del lote.
Area de construcción:	80% del área del lote.
Línea de construcción:	La indicada en el Plan Vial aprobado.
Retiros laterales:	1.50 mts.
Retiro posterior:	5.00 mts.
Estacionamientos:	Uno por cada 30.00 m2, de construcción. Uno por cada 15 sillas.

ZONA INSTITUCIONAL-HOSPITALARIA: In-d

1. Solo se permitirá la construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a las actividades hospitalarias que requieran cierto aislamiento y tranquilidad, tales como: hospitales, clínicas comunales, policlínicas, centros médicos, centros de salud, unidades sanitarias, etc., y los usos complementarios requeridos para su funcionamiento integral tales como: viviendas para el personal, tiendas para uso interno, capilla, parques recreativos pasivos, etc., siempre y cuando, dichos usos complementarios no constituyan perjuicio a los vecinos o afecten en forma adversa el carácter institucional hospitalario de la zona.

2. Normas de Desarrollo:

Area mínima de lote:	600.00 M2.
Frente mínimo de lote:	20.00 mts.
Fondo mínimo de lote:	30.00 mts.
Area de ocupación:	50% del área del lote.
Area libre:	50% del área del lote.
Area de construcción:	200% del área del lote.
Línea de construcción:	La indicada en el Plan Vial aprobado.
Retiros laterales:	1.50 mts.
Retiro posterior:	5.00 mts.
Estacionamientos:	Uno por cada 50.00 M2. de oficina administrativa o de clínica médica, y uno por cada dos cuartos de hospitalización. uno por cada 6 camas.

ZONA RECREATIVA-PASIVA: Re-a

1. Solo se permitirá la construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a las actividades recreativas en general, relacionadas con el esparcimiento pasivo de la población, tales como: plazas, parques paseos, fuentes, monumentos, etc., y los usos complementarios requeridos para un funcionamiento integral tales como: viviendas para jardineros, tiendas para uso interno, pequeñas industrias de carácter artesanal, etc., siempre y cuando dichos usos complementarios no constituyan perjuicios a los vecinos o afecten en forma adversa el carácter institucional recreativo de la zona.

2. Normas de Desarrollo:

Area mínima de lote:

- plazas 150.00 M2. (10% tolerancia)
- parques 600.00 M2. (10% tolerancia)

Frente mínimo de lote:

- plazas 10.00 mts. (10% tolerancia)
- parques 20.00 mts. (10% tolerancia)

Fondo mínimo de lote:

- plazas 15.00 mts. (10% tolerancia)
- parques 30.00 mts. (10% tolerancia)

Area de ocupación:  
(por kioscos, fuentes,  
monumentos, etc.)

20% del área del lote.

Area libre:

80% del área del lote.

Area de construcción:

20% del área del lote.

Línea de construcción:

La indicada en el Plan Vial.

ZONA RECREATIVA-ACTIVA: Re-b

1. Solo se permitirá la construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a las actividades recreativas en general, donde la participación directa del individuo genera dinamismo o lo mantiene ligado a la actividad recreativa en todas las fases de su acción tales como: piscinas, estadios, gimnasios, balnearios, plazas de toros, canchas de tenis, juegos infantiles, campos deportivos en general, etc., y los usos complementarios requeridos para su funcionamiento integral, tales como: residencia temporal para deportistas, abarroterías, pequeñas industrias de carácter artesanal, clínicas de primeros auxilios, etc., siempre y cuando dichos usos complementarios no constituyan perjuicios a los vecinos, o afecten en forma adversa el carácter recreativo de la zona.

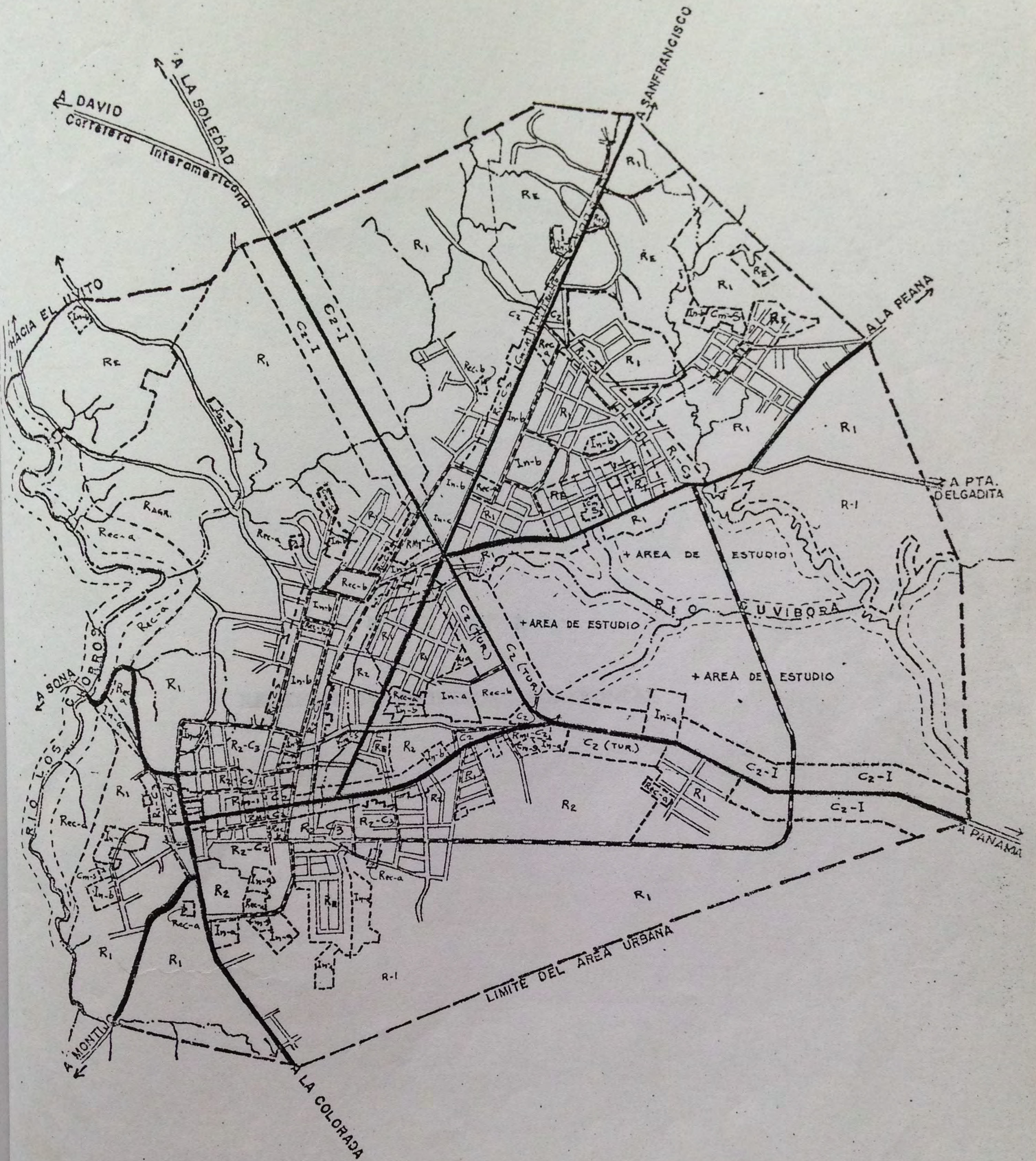
2. Normas de Desarrollo:

Area mínima de lote:	1,000.00 M2. (10% tolerancia)
Frente mínimo de lote:	25.00 mts. (10% tolerancia)
Fondo mínimo de lote:	40.00 mts. (10% tolerancia)
Area de ocupación:	60% del área del lote.
Area libre:	40% del área del lote.
Area de construcción:	150% del área del lote.
Línea de construcción:	La indicada en el Plan Vial.
Retiros laterales:	2.00 mts.
Retiro posterior:	5.00 mts.
Estacionamientos:	Uno por cada 50.00 M2, de construcción dentro del lote, para las actividades recreativas-activas comerciales. Uno por cada 15 bu <sub>t</sub> acas.

CUADRO No. 2

SINTESIS DE LAS NORMAS DE DESARROLLO URBANO - CIUDAD DE SANTIAGO  
USO RESIDENCIAL, COMERCIAL E INDUSTRIAL

NORMA	USOS PERMITIDOS	DENSIDAD (HAB/HAS)	AREA DE LOTE (M2)	FRENTE (MTS)	FONDO (MTS)	AREA DE OCUPACION	AREA LIBRE	RETIRO LATERAL (MTS)	RETIRO POSTERIOR (MTS)	OBSERVACIONES
R-AGR	Unifamiliar y agrícolas	50	2,000.00	25.00	50.00	30%	70%	3.00	6.00	
R-E	Unifamiliar bifamiliar casas en hilera	300	250.00 200.00 180.00	10.00 7.50 7.00	25.00	50%	50%	1.50	2.50	Esta norma se aplicará a proyectos que incluyan la habilitación de servicios públicos.
R-1	Unifamiliar bifamiliar casas en hilera	100	600.00 300.00 250.00	15.00 7.50 7.00	30.00	50%	50%	1.50	5.00	
R-2	Unifamiliar bifamiliar casas en hilera, aptos	500	450.00 225.00 200.00 600.00	15.00 7.50 6.50 15.00	30.00	50%	50%	1.50	5.00	
R-M1	Bifamiliar casas en hilera, apartamentos	750	300.00 200.00 600.00	10.00 6.50 20.00	30.00	60%	40%	varía	5.00	
C-2	Comercio urbano y residencial	---	800.00	20.00	35.00	70%	30%	varía	5.00	
C-3	Comercio de barrio	----	250.00 450.00	10.00	25.00	50%	50%	1.50	2.50 5.00	Se permite el comercio combinado
I	Industrial	----	1,000.00	20.00	40.00	70%	30%	varía	5.00	



500 1000 Mts.

# ZONIFICACION

A N E X O " A "

REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL



REPUBLICA DE PANAMA

MINISTERIO DE VIVIENDA

Dirección General de Desarrollo Urbano

Resolución N° 8

(de 20 de junio de 1974)

"Por el cual se aprueba el procedimiento para tramitar solicitudes de incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal"

El Ministro de Vivienda  
en uso de sus facultades legales,

C O N S I D E R A N D O :

- 1.º Que mediante Decreto de Gabinete N° 217 de 26 de junio de 1970, se estableció el Régimen de Propiedad Horizontal conocido también como Régimen de Propiedad de Pisos o Departamentos.
- 2.º Que el Artículo 2 de la Ley N° 99 de 4 de octubre de 1973 que modifica los artículos 29 y 30 del Decreto de Gabinete N° 217 de 26 de junio de 1970, faculta al Ministerio de vivienda para establecer el procedimiento de tramitación de las solicitudes de incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal.
- 3.º Que la Dirección General de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda ha preparado el reglamento N° 1, que trata sobre dicho procedimiento de tramitación.

R E S U E L V E :

ARTICULO PRIMERO: Aprobar en todas sus partes el siguiente Reglamento N° 1 por medio del cual se establece el procedimiento para tramitar solicitudes de incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal:

REGLAMENTO N° 1

- PARTE PRIMERA -

REQUISITOS PARA LA PRESENTACION Y  
TRAMITACION DE LAS SOLICITUDES

I. PRESENTACION DE SOLICITUDES

A. De la Entrega y Retiro:

La entrega y despacho de todos los documentos relativos a las solicitudes de Incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal, deberá hacerse en las Oficinas de la Dirección General de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda.

A su entrega, cada documento será debidamente fechado y anotado en el libro de registro, y el expediente completo recibirá un número de entrada; quien entregue el expediente y planos recibirá un recibo donde se indican los documentos contenidos, el número de registro y la fecha de entrada.

B. De los Documentos Requeridos:

1. Documentos Generales:

Los documentos mínimos que debe contener todo expediente son los siguientes:

a. poder especial que confiere el propietario o representante legal del inmueble al abogado o firma de abogados que fungirá como su apoderado en el proceso de tramitación de la Incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal, así como su debida aceptación por éste o éstos; el documento deberá estar escrito a máquina, en papel sellado y debidamente firmado por las partes interesadas.

b. solicitud formal en papel sellado que dirige el abogado que ha aceptado el poder al Señor Ministro de Vivienda, donde solicita la autorización para incorporar el edificio al Régimen-

de Propiedad Horizontal; dicha solicitud deberá detallar los datos principales del inmueble, tales como número catastral de la finca, tomo y folio de su inscripción, número, calle y corregimiento en que está ubicado, linderos y superficie de la finca, destino asignado, características arquitectónicas del edificio, y valor del lote y sus mejoras.

- c. El original del Reglamento de Copropiedad en papel simple, y dos copias del mismo.
- d. Los planos originales del edificio a incorporar se totalmente aprobados por las autoridades competentes y un (1) juego de copias OZALID O XEROX; en caso de pérdida o deterioro de los planos originales se presentará una declaración suscrita por el profesional responsable del diseño, y en su reemplazo se aceptará otro juego de copias - OZALID O XEROX debidamente referenciados por el Municipio respectivo, donde se indique que dichas copias corresponden fielmente a las registradas y aprobadas en las oficinas municipales donde se ubica el proyecto.
- e. certificado del Registro Público en papel sellado donde se indique la inscripción del inmueble y su propietario actual, además de las medidas, linderos, superficie del lote, y descripción de las mejoras existentes si las hubiere.

Si el propietario del inmueble es una persona jurídica, debe acompañarse también el certificado del Registro Público en que conste los datos de inscripción y el nombre de su Representante Legal.

- f. fotocopia del recibo del pago del Impuesto Municipal de construcción, donde conste el valor de la edificación.
- g. copia del recibo de caja del Ministerio de Vivienda, donde consta el pago de los servicios de tramitación de la solicitud presentada.

## 2. Documentos Especiales:

- a. Los edificios de renta cuya incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal sea solicitada y cuya fecha de construcción sea posterior al 26 de junio de 1970, deberán presentar copia autenticada del Permiso de Ocupación, expedido por la Oficina de Ingeniería Municipal o por la autoridad municipal competente.
- b. Los edificios de renta cuya fecha de construcción sea anterior al 26 de junio de 1970, deberán acompañar a la solicitud un memorial en papel sellado suscrito por un mínimo del 75% de los inquilinos del edificio, manifestando su anuencia a comprar los pisos o departamentos; el memorial deberá contener una explicación sobre las condiciones de venta de los pisos o departamentos, el costo de los mismos, la firma y número de cédula del arrendatario, con indicación del apartamento o local arrendado.
- c. En cualesquiera de los casos, las solicitudes deberán acogerse al procedimiento de trámite normal y cumplir con los requisitos exigidos en el punto B.1.b sobre "Documentos Generales".

## II. TRAMITACION DE SOLICITUDES

### A. De la Duración del Trámite:

1. La tramitación de las solicitudes de Incorporación tendrá una duración mínima de un (1) mes, considerando que el caso tenga un desenvolvimiento normal (documentos completos y sin errores, -- inspección aceptada, etc.); el período de tramitación podrá extenderse en base al tiempo que demoren los trabajos de revisión y rehabilitación, requeridos por las inspecciones que se realicen.

### B. De las Etapas del Trámite:

1. Una vez recibida y registrada la solicitud de incorporación en la Dirección General de Desarrollo

Urbano, la Sección de Control de Desarrollo (Unidad de Propiedad Horizontal) procederá a revisar los documentos y planos del edificio a fin de determinar si el inmueble se ajusta a las condiciones ambientales y estructurales que exige la Ley; luego de hechas las inspecciones oculares y la revisión total de los planos, se enviará el expediente con un Informe de la Dirección General de Desarrollo Urbano al Departamento de Asesoría Jurídica del Ministerio.

2. El Departamento de Asesoría Jurídica estudiará los documentos y revisará el Reglamento de Copropiedad, a la luz de las disposiciones legales vigentes; encontrándose en orden toda la documentación, a la firma del Señor Ministro de Vivienda.
3. Firmada la Resolución por el Ministro de Vivienda, el expediente completo regresa para su trámite final al Departamento de Asesoría Jurídica -- donde se archivan los originales (solicitud, certificados y reglamentos), remitiéndose a la Dirección General de Desarrollo Urbano las copias autenticadas que han de ser entregadas a los interesados y las que corresponden a los archivos de la Unidad de Propiedad Horizontal.
4. Recibida la Resolución firmada, el Director General de Desarrollo Urbano procederá a firmar los planos originales del edificio incorporado al Régimen de Propiedad Horizontal.
5. El despacho de los documentos ya tramitados se hará en las oficinas de la Dirección General de Desarrollo Urbano, para lo cual deberá presentarse el recibo de registro expedido a la entrega de la solicitud.

C. De las Inspecciones a los Edificios:

1. Todos los edificios que se deseen incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal, serán debidamente inspeccionados por la Dirección General de Desarrollo Urbano, en sus aspectos estructurales, mecánicos y de distribución.

2. En los casos de edificios existentes, cuyos usos ha motivado desperfectos o deterioro en sus instalaciones, la inspección será registrada en formularios de control y copia de ello será entregada al apoderado de la solicitud de incorporación, para que se proceda a efectuar las reparaciones necesarias y las mismas estén debidamente aceptadas por la Dirección General de Desarrollo Urbano.
3. Una vez las reparaciones indicadas fueren realizadas, se notificará de esto a la Dirección General de Desarrollo Urbano mediante nota del profesional idóneo de ingeniería o arquitectura que se haya responsabilizado por los trabajos; la Sección de Control de Desarrollo (Unidad de Propiedad Horizontal) llevará a cabo una inspección ocular final a fin de comprobar lo informado y procederá a cursar normalmente la solicitud.
4. En los casos de edificios nuevos que estén en la etapa de construcción (mínimo de un 25% de avance) y que se solicite su incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal, se exigirá una copia del Bono de Garantía de la Construcción y se podrá expedir la Resolución correspondiente.

- PARTE SEGUNDA -

INDICACIONES PARA EL PAGO DEL SERVICIO DE  
TRAMITACION DE LAS SOLICITUDES DE INCORPORACION

I. PROCEDIMIENTO PARA EL PAGO:

A. Disposiciones Generales:

1. De acuerdo a lo establecido en el Artículo 2 de la Ley N° 99 del 4 de Octubre de 1973, "Los promotores pagarán al Ministerio de Vivienda una suma equivalente a un décimo del uno por ciento (0.10%) del valor de construcción declarado para los efectos del Impuesto Municipal de construcción, en

concepto de tramitación de solicitud que presenten para incorporación de edificios al Régimen de Propiedad Horizontal. El producto de las sumas que se recauden por este concepto ingresarán al Fondo de Asistencia Habitacional creado por la Ley General de Arrendamiento.

2. El porcentaje anteriormente indicado se pagará al momento de presentar formalmente la solicitud de incorporación, siendo éste un requisito previo a la tramitación de documentos; dicho pago representa únicamente el costo de los servicios de tramitación, por lo que en ningún caso significa que la solicitud esté aprobada o que será devuelto al solicitante en el caso de que la solicitud de incorporación sea negada.
3. Los promotores de edificios que el Ministerio de Vivienda califique como de interés social estarán exentos de este pago.

#### B. Disposiciones Específicas:

1. Al momento de presentarse la solicitud de incorporación, la Dirección General de Desarrollo Urbano expedirá al interesado una Orden de Cobro, la cual indicará el valor en concepto de los servicios de tramitación y autorización a la Caja del Ministerio a recibir dicho pago.
2. El pago del servicio de tramitación se hará en cualesquiera de las ventanillas de recaudación del edificio central del Ministerio de Vivienda, mediante la presentación de la Orden de Cobro; la caja que reciba el pago entregará un recibo original y una copia al interesado.
3. El pago se efectuará mediante cheque certificado de un banco registrado en Panamá, el cual se endosará a nombre del Ministerio de Vivienda-Fondo de Asistencia Habitacional.
4. La copia del recibo será entregada a la Dirección General de Desarrollo Urbano como constancia del

pago de los servicios de tramitación, y se anexa  
rá junto a los demás documentos que acompañan -  
la solicitud de incorporación.

COMUNIQUESE Y PUBLIQUESE,

fdo. LIC. JOSE A. DE LA OSSA,  
MINISTRO DE VIVIENDA.

fdo. ING. ABEL RODRIGUEZ C.,  
VICE-MINISTRO DE VIVIENDA.



A N E X O " B "

PROCEDIMIENTOS PARA TRAMITAR CAMBIOS DE USOS  
DEL SUELO Y LINEAS DE CONSTRUCCION

REQUISITOS PARA LA PREPARACION Y TRAMITACION DE SOLICITUDES  
PARA CAMBIO DE USO DE SUELO Y LINEAS DE CONSTRUCCION.

A. Entrega y Retiro de Documentos

La entrega de todos los documentos relativos a las solicitudes para cambios específicos, deberá hacerse en la Agencia Regional del Ministerio de Vivienda.

A su entrega, cada documento será debidamente fechado y anotado en el libro de registro, y por los documentos completos, recibirá un número de entrada; a quien entregue los documentos y planos se le hará entrega de una constancia donde se indica el contenido de lo recibido, el número de registro y la fecha de entrada. Al retirar lo lo hará en la Agencia Regional, en donde se le entregará un acta debidamente fechado y autenticado.

B. Documentos Requeridos

1. Para Cambios de Usos del Suelo o Zonificación

a. Documentos Generales

Solicitud formal en papel sellado que dirige el propietario y el arquitecto responsable, al Director de la Agencia Regional, donde detalla:

a.1 Registro de la propiedad (finca, tomo, folio, No. de lote, área de lote), nombre y cédula del propietario y No. de teléfono, nombre y licencia del arquitecto responsable y No. de teléfono.

a.2 Ubicación de la propiedad (calle o Avenida, barrio, corregimiento) y zonificación vigente.

a.3 Razones que ameriten el cambio solicitado.

a.4 Uso a que se destinará la propiedad con una breve descripción del proyecto propuesto, - así como de su funcionamiento, especialmente si es para una actividad industrial o comercial.

b. Documentos Especiales

b.1 Plano del lote donde aparezcan los accesos públicos (calles y veredas) y los colindantes, a escala 1:100.

b.2 Plano de ubicación regional del lote, que cubra 500 metros a la redonda, a escala adecuada preferiblemente 1:10,000.

b.3 Opcional, un esquema del proyecto, donde se pueda apreciar su funcionamiento.

2. Requisitos para cambio de líneas de construcción.

a. Documentos Generales: solicitud en papel sellado que dirige el arquitecto responsable al Director de la Agencia Regional conteniendo los siguientes datos:

a.1 Nombre y firma del arquitecto solicitante.

a.2 Teléfono

a.3 Ubicación de la calle, a escala adecuada preferiblemente 1:200.

a.4 Razones por la cual se solicita el cambio.

b. Documentos Especiales.

b.1 Plano de ubicación regional de la vía, a escala adecuada, preferiblemente 1:10,000.

C. Tramitación de solicitudes para cambios de uso del suelo y líneas de construcción.

1. Temporalidad.

- a. La tramitación de las solicitudes tendrá una duración mínima de cinco (5) días laborables, considerando que el caso tenga un desenvolvimiento normal.
- b. El período de tramitación podrá extenderse en base al tiempo que demoren los trabajos de inspección o de consultas, pero no se extenderán por más de treinta (30) días calendarios.
- c. En caso de necesidad de información adicional y transcurridos diez (10) días hábiles, sin que el interesado proporcione la información o detalles adicionales requeridos, se suspenderá la tramitación.

## 2. Etapas del Trámite

- a. Una vez recibida y registrada la solicitud en la Agencia Regional, ésta comenzará la tramitación.
- b. En la Agencia Regional se revisará la documentación presentada y se procederá a realizar una inspección al sitio, la cual permitirá verificar los argumentos del solicitante en cuanto a usos del suelo, circulación y las tendencias de desarrollo del sector se consultará con el Municipio.
- c. Criterios de decisión:

### c.1 Para cambios de zonificación

En base al informe técnico realizado, la Agencia Regional promulgará una NOTIFICACION aprobando o negando el cambio solicitado, previa autorización del Director General de Desarrollo Urbano y el Ministro de Vivienda.

### c.2 Para cambios de líneas de construcción

En el caso de aprobar el cambio de línea de construcción se elabora una Resolución de la Agencia Regional, la cual firma el Director de la Agencia Regional, el Director General de Desarrollo Urbano y el Ministro de Vivienda.

En caso de ser negada la petición, se le informará al solicitante, en carta dirigida al peticionario, firmada por el Agente Regional.

Nota: Las notificaciones de cambios de zonificación como las Resoluciones de cambios de Líneas de construcción serán entregadas al solicitante y copias a las instituciones que así lo requieran.

### 3. Reconsideraciones y Apelaciones

- a. Recibida una respuesta no satisfactoria, el solicitante podrá pedir una reconsideración, basado en nuevos argumentos y aporte de más detalles sobre el particular. Esta reconsideración será elevada al Director General de Desarrollo Urbano.
- b. En caso de que la reconsideración no sea favorable, el solicitante podrá apelar al Ministro de Vivienda.

A N E X O " C "

PROCEDIMIENTO PARA LA TRAMITACION DE SEGREGACIONES  
Y ACOPLAMIENTO DE FINCAS

Y

PROCEDIMIENTO PARA OBTENER LA APROBACION DE  
PARCELACIONES Y URBANIZACIONES EN LA REP. DE  
PANAMA

PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACION  
DE SEGREGACIONES Y ACOPLAMIENTO DE FINCAS

A. Traer cuatro (4) copias heliográficas de los planos al Ministerio de Vivienda ( Agencia Regional ).

Las copias deberán contener los siguientes datos:

1. La ubicación regional bien definida, con nombre de los colindantes y lugares adyacentes.
2. El plano deberá traer, el sello y la firma, con N° de licencia del profesional responsable, registrado como Agrimensor Oficial.
3. Todos los planos de segregaciones y acoplamiento de fincas deberán traer la finca, tomo y folio. En caso de que dos propietarios esten de acuerdo en permutar áreas de sus respectivos lotes, éstos deberán firmar el plano con N° de cédula, para hacer constar que ambos estan de acuerdo con la permuta propuesta.
4. Todo plano deberá tener el nombre del propietario bien claro, con el N° de cédula y la firma.
5. Indicar a que Provincia, Distrito o Corregimiento pertenece.
6. Indicar el Norte y los rumbos, medidas y linderos del polígono del lote o lotes por segregar y del resto libre cuando este sea menor de una hectárea.
7. Toda finca a segregar deberá contar con un acceso adecuado.
8. Deberá presentarse un desglose de áreas que indique:
  - a. El área total de la finca madre.
  - b. Las áreas de lote a segregar.

c. Area del resto libre.

d. Accesos disponibles para el resto libre.

e. Estructuras ubicadas en lote (s) a segregar.

## B. Observaciones Generales

1. No se aceptarán copias "XEROX", solamente copias he  
liográficas.

2. Si el lote o lotes pertenecen a una Urbanización;  
deberá anotarse el nombre de la misma.

3. Como último trámite, la persona que desee inscribir  
la segregación de su lote, deberá llevarlo al Regis  
tro Público.

Al Registro Público se llevan las escrituras y co-  
pias del plano aprobado por el Ministerio de Vivien  
da y por el Catastro Fiscal, para poder proceder a  
la Inscripción final.

4. La Agencia Regional llevará a cabo las investigacio  
nes pertinentes. Los casos que ameriten inspección  
al sitio, se harán por un funcionario de esta Agen  
cia.

### 5. Temporalidad:

a. La Agencia Regional tramitará las solicitudes que  
se sometan para su consideración en un plazo no -  
mayor de 5 días hábiles, siempre y cuando no re-  
quieran de inspección al sitio.

b. En caso de requerir inspección al sitio, se trami  
tará en un plazo no mayor de 15 días calendarios.



MINISTERIO DE VIVIENDA  
Dirección General de Desarrollo Urbano

PROCEDIMIENTO PARA OBTENER LA APROBACION DE  
PARCELACIONES Y URBANIZACIONES EN LA REP. DE PANAMA

DEFINICIONES

PARCELACION: Es la división de una parcela, lote o predio de terreno en dos o más partes, tomando como base las normas establecidas al respecto. También se conoce como loteo, loteamiento, reparto, fraccionamiento, sub-división.

URBANIZACION: Es la provisión de vías de comunicación y los servicios públicos adecuados a una parcelación.

ETAPA INICIAL

Ia. Etapa o Aprobación Provisional:

El primer paso consiste en llenar la declaración de intención de parcelar y/o urbanizar en el impreso dispuesto por el Ministerio de Vivienda.

En los casos de urbanizaciones se acompañarán los documentos siguientes:

- 4 copias Heliográficas conteniendo:

Descripción y bosquejo que indique la idea general -- del proyecto incluyendo: Usos del suelo (zonificación) área de uso público (5% del área útil de lotes en el área urbana y 7.5% en área rural) área de lotes, área de servidumbre, sección transversal de calles indicando el derecho de vía, rodadura, alcantarillado pluvial acera, línea de construcción; localización regional a escala 1:10,000 que indique las vías y los servicios públicos en el área; topografía original y topografía final aproximada que indique los niveles de terraza -- ría generales.

- El proyecto debe contemplar la proyección de vías que comuniquen con las parcelas colindantes a fin de producir un desarrollo vial integral. En los casos que lo estime necesario el Ministerio de Vivienda consultaría con las Dependencias del Estado que considere conveniente.
- En esta Ia. aprobación se anotarán las observaciones que fueren necesarias.
- Las urbanizaciones cuyo desarrollo se programe - por etapas el urbanista presentará la idea integral del proyecto, para su aprobación provisional.

#### ETAPA INTERMEDIA

#### IIa. Etapa o Aprobación de los Planos de Construcción:

Dentro de un término no mayor de un año, a partir de la fecha que fué aprobado por el Ministerio de Vivienda el desarrollo preliminar, el propietario - de la urbanización presentará al Ministerio los planos de construcción.

- Estos planos deberán estar sellados, previamente por el IDAAN y el Depto. de Calles y Drenajes Pluviales del Ministerio de Obras Públicas y contar con el Visto Bueno de la Oficina de Ingeniería Municipal en lo que respecta a la terracería y drenajes pluviales de los lotes.

Para la aprobación será necesario entregar las siguientes copias:

- 1 juego completo en copias heliográficas
- 2 copias de las hojas que indique la lotificación, terracería, drenajes pluviales y secciones de vías.

La aprobación de los planos de construcción será efectiva solamente durante un término de 3 años a

partir de la fecha en que el Ministerio de Vivienda haya tomado tal acción, pasado este plazo, el propietario de la urbanización deberá revalidar el proyecto en el cual se podrán introducir, dado el caso, las alteraciones que fueren necesarias.

La aprobación solo faculta el propietario de la urbanización para llevar a cabo los trabajos indicados en el plano pero no para vender o disponer en forma alguna de las parcelas o lotes, ni para inscribir o utilizar los lotes como edificables.\*

#### ETAPA FINAL

#### IIIa. Radicación, Aprobación y Registro de los Planos de Inscripción:

Una vez terminada las obras el propietario radicará los planos de inscripción de la urbanización dentro del plazo de 3 años a partir de la fecha de la aprobación de los planos de construcción.

Esta aprobación se hará en 4 copias de la hoja que indique el proyecto general (lotes a segregar, calles, etc.) acompañados por las cartas de aprobación de la obra por el Depto. de Calles y Drenajes Pluviales del Ministerio de Obras Públicas, el IDAAN y de la Dirección de Ingeniería Municipal, como garantía de que los lotes son aptos para edificar.

Los notarios no expedirán escrituras de venta o traspaso de lotes, ni los funcionarios públicos y municipales expedirán permiso alguno para uso de terreno o para edificaciones hasta tanto, los planos de inscripción hayan sido aprobados por el Ministerio de Vivienda.

---

\*/ Para llevar a cabo los trabajos de construcción, el propietario o el urbanizador tendrán que obtener el permiso de construcción por parte del Municipio correspondiente.

MINISTERIO DE VIVIENDA  
 Dirección General de Desarrollo Urbano  
 Sección de Control de Desarrollo

DECLARACION DE INTENCION DE PARCELAR O URBANIZAR:

PROVINCIA \_\_\_\_\_ DISTRITO \_\_\_\_\_

CORREGIMIENTO \_\_\_\_\_ FECHA: \_\_\_\_\_

I. INFORMACIONES GENERALES:

1.- Nombre del Propietario \_\_\_\_\_

2.- Dirección Postal \_\_\_\_\_

Ciudad \_\_\_\_\_ Teléfono \_\_\_\_\_

3.- Nombre de la Propiedad \_\_\_\_\_

4.- Registro: FINCA \_\_\_\_\_ TOMO \_\_\_\_\_ FOLIO \_\_\_\_\_

5.- Ubicación de la Propiedad y tipo de Urbanización (Urbana Rural) \_\_\_\_\_

II. INTENCION DEL PROPIETARIO:

1.- Parcelar \_\_\_\_\_ Urbanizar \_\_\_\_\_

2.- Propósitos: Venta \_\_\_\_\_ Arrendamiento \_\_\_\_\_

3.- Usos Projectados: Residenciales \_\_\_\_\_ Comerciales \_\_\_\_\_  
 Industriales \_\_\_\_\_ Mixtos \_\_\_\_\_

Otros \_\_\_\_\_

4.- Nombre del Profesional encargado del Proyecto: \_\_\_\_\_

5.- Observaciones Generales:

---

---

---

---

III. ANTECEDENTES:

Nombres Anteriores de la Urbanización o Sectores Aprobados.	Aprobaciones Anteriores		Profesional Responsable
	E t a p a s	F e c h a	

IV. DESGLOSE DE AREAS:

1. Area General del Polígono \_\_\_\_\_
2. Area de Servidumbres Públicas \_\_\_\_\_
  - 2.1. Calles \_\_\_\_\_
  - 2.2. Veredas \_\_\_\_\_
  - 2.3. Pluviales \_\_\_\_\_
  - 2.4. Sanitarias \_\_\_\_\_
  - 2.5. Otras \_\_\_\_\_

3. Area útil de lotes \_\_\_\_\_

% del Area  
Util de lotes

4. Areas de Uso Público 1/ \_\_\_\_\_

	Usos	Area	%
4.1.			
4.2.			
4.3.			
4.4.			
4.5.			

El suscrito declara ser dueño o persona autorizada para este acto y que la información dada es verdadera y correcta.

\_\_\_\_\_  
(Firma del Interesado)

1/ Las áreas de usos públicos comprenden las áreas para parques, escuelas, guarderías, usos institucionales en general, instalaciones deportivas (gimnasios, piscinas, etc.), áreas comunales, áreas para tanques sépticos y tanques de agua.

Véase Anexo 1, Adjunto.

INFORMACIONES ADICIONALES

1. El artículo único de la Ley Número 120 del 2 de abril de 1943, por la cual se modifica el artículo 6º de la Ley 78 de 1941, que reglamenta las urbanizaciones en la República de Panamá, establece:

Artículo 6º: En todas las urbanizaciones cuya área total sea mayor de 20 hectáreas, se cederá gratuitamente al Gobierno el área necesaria para las calles y avenidas de acuerdo con la reglamentación existente. Se cederá además gratuitamente al Gobierno para parques y edificios el 5% del área que quede después de restar las áreas cedidas para calles y avenidas.

Si el propietario comprobare haber cedido anteriormente áreas para vías y otros fines públicos, pertenecientes - al mismo terreno por urbanizar, estas áreas cedidas se - computarán en su favor para completar el terreno que deba ceder.

Las urbanizaciones menores de veinte hectáreas serán consideradas y resueltas individualmente por el Ministerio de Salubridad y Obras Públicas \*, para los efectos de este artículo, señalando el Ministro, en proporción, el porcentaje que se destinará para calles y avenidas, parques y edificios públicos.

Parágrafo 1º: Cuando el Estado corra con los gastos de la urbanización, se cederá gratuitamente al Gobierno el área necesaria para calles y avenidas de acuerdo con la reglamentación existente. Se cederá además, gratuitamente al Gobierno para parques y edificios públicos el 20% del área que quede después de restar las áreas cedidas para calles y avenidas.

2. La intención de parcelar deberá acompañarse de los siguientes datos, documentos y mapas:

- 2.1 Tres copias heliográficas conteniendo descripción y bosquejo que indique la idea general del proyecto incluyendo:

---

\* Esta función es ejercida actualmente por el Ministerio de Vivienda, a través de la Dirección General de Desarrollo Urbano, de acuerdo a la Ley 9 del 25 de enero de 1973.

- 2.1.1 Usos del suelo (zonificación)
  - 2.1.2 Topografía del terreno con datos de mensura
  - 2.1.3 Nombre de Parcelas colindantes
  - 2.1.4 Localización de las vías limítrofes
  - 2.1.5 Area de uso público (5% del área útil de lotes en el área urbana y 7.5% en área rural)
  - 2.1.6 Areas de lotes y servidumbres
  - 2.1.7 Sección transversal de calles indicando el derecho de vía, rodadura, alcantarillado pluvial, acera y línea de construcción
  - 2.1.8 Localización regional a escala 1:10,000 que indique las vías y los servicios públicos en el área.
- 2.2 El proyecto debe contemplar la proyección de vías -- que comuniquen con las parcelas colindantes, a fin de producir un desarrollo vial integral.
  - 2.3 Las urbanizaciones cuyo desarrollo se programe por etapas, el urbanista presentará la zonificación total del polígono a desarrollar, para su aprobación provisional.
  - 2.4 Las permutas a la Nación o aprobaciones anteriores de las áreas de uso público, deberán indicarse acompañando fotocopias de los documentos que comprueben estas aprobaciones o permutas.



A N E X O " D "

NORMAS PARA PARCELACIONES RURALES CON  
CARACTERISTICAS ESPECIALES Y NORMAS MINIMAS PARA  
URBANIZACIONES RURALES

RESOLUCION N° 149

"Por la cual se aprueban las Normas para Parcelaciones Rurales de características especiales".

La Junta Directiva del Instituto de Vivienda y Urbanismo, en uso de sus facultades legales,

C O N S I D E R A N D O :

1. Que la Dirección General ha preparado un proyecto de reglamento sobre Normas para Parcelaciones Rurales de Características Especiales;
2. Que de acuerdo con las atribuciones establecidas en el - Artículo Tercero, acápite c, f, g, h, i, j, así como el Artículo 49 de la Ley N° 17 de 29 de enero de 1958 que - rige el funcionamiento del IVU\*, esta Institución está - en la obligación de regular y dirigir el desarrollo de las urbanizaciones en todo el territorio Nacional y puede por lo tanto, establecer reglamentos especiales para cada zona, según lo dicten las circunstancias y necesidades de cada caso;

R E S U E L V E :

Aprobar en todas sus partes el siguiente proyecto de Re-glamento sobre Normas para Parcelaciones Rurales de Características Especiales, preparadas por la Dirección General:

El Director General del IVU, en uso de sus facultades legales establece el siguiente REGLAMENTO DE NORMAS PARA PAR-CELACIONES RURALES DE CARACTERISTICAS ESPECIALES:

C O N S I D E R A N D O :

1. Que en la actualidad no existe una norma específica que regule las urbanizaciones de tipo rurales que se caracterizan por su condición especial en cuanto al uso y los requisitos mínimos de servicios públicos (casas veraniegas, pequeñas fincas, etc).

\* Reemplazada por la Ley N° 9 del 25 de enero de 1973, por la cual se crea el Ministerio de Vivienda, Artículo 2, Acápites k y l y el Artículo 7.

2. Que se han presentado ya varios casos de personas que han manifestado su deseo de parcelar, inscribir y vender lotes con estas características.
3. Que las Normas existentes sobre urbanizaciones completas en áreas urbanas, así como las que se refieren a parcelaciones rurales (Decreto N° 192 de 12 de marzo de 1965), no son aplicables a estos casos especiales.
4. Que la aplicación de cualquiera de estas dos normas al presente caso, por ser demasiado exigentes, serían un obstáculo al desarrollo de este tipo de urbanizaciones, que de otra manera, pueden igualmente surgir, al margen de las disposiciones legales.
5. Que los lotes de urbanizaciones para fincas y casas campestres o veraniegas, por sus mismas características como tales, pasan a ser propiedad de personas que están en condiciones de proveer su propio suministro de agua potable mediante pozos individuales,

R E S U E L V E :

Artículo 1º: Estas normas cubren las siguientes lotificaciones: Toda lotificación ubicada en áreas rurales, fuera de los límites de accesibilidad de los sistemas públicos de acueducto y alcantarillado.

Artículo 2º: El procedimiento a seguir para la aprobación de estas lotificaciones será el mismo que se encuentra actualmente en vigencia, para todos los casos de parcelaciones y urbanizaciones que se presentan al Instituto de Vivienda y Urbanismo (Ministerio de Vivienda) para su estudio y aprobación.

Artículo 3º: Las personas que adquieran en propiedad los lotes ofrecidos a la venta, están en la obligación de proveer su propio suministro de agua potable mediante pozos que obtengan la aprobación formal del Departamento de Sanidad del Ministerio de Salud Pública. Este requisito deberá consignarse junto con los sellos de aprobación del IVU (Ministerio de Vivienda) en los planos que se presenten para su aprobación.

Artículo 4º: Para fines de control del desarrollo se aplicarán las siguientes normas como requisitos mínimos:

NORMAS MINIMAS PARA PARCELACIONES RURALES DE  
 CARACTERISTICAS ESPECIALES

( Pequeñas fincas, casas de verano, etc. )

Area de Uso Público: En todo proyecto de urbanización o parcelación se dejará el 7.5% del área de lotes para uso público.

Servidumbre : Se debe proveer las servidumbres necesarias para la construcción futura del sistema de alcantarillado. Dichas servidumbres serán determinadas por el I.D.A.A.N.

Sistema Pluvial : Se limitará a la construcción de las alcantarillas a través de las calles y veredas. Las cunetas podrán ser abiertas.

Calles y Veredas : Podrán construirse de concreto asfáltico, tosca o material selecto, previa aprobación del Ministerio de Obras Públicas (Depto. de Calles y Drenajes -- Pluviales).

Abastecimiento de Agua Potable : Los propietarios están en la obligación de proveer el suministro de agua potable a sus respectivos lotes.

Disposiciones de Aguas Negras : Los propietarios están en la obligación de proveer Tanques sépticos individuales para la disposición de Aguas Negras.

Tipo de Calles	Lotes Servidos	D.V	Sup.Rod.	L.C
Circunv. Princ.	+ de 400	25:00 m.	9:00 m.	20:00 m.
Colectora	400 lotes	15:00 m.	7:20 m.	15:00 m.
Local	+ de 200	11:10 m.*	6:10 m.	12:50 m.
Calle Ciega**	100 lotes	11:10 m.**	6:10 m.	10:00 m.
Veredas	largo máximo de 100 m.	5:00 m.	2:00 m.	7:50 m.

\* 12:00 mts.

\*\* 10:00 mts. ó 12:00 mts.

## Uso del Suelo

: Sólo se permitirá la construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a viviendas unifamiliares aisladas a razón de una unidad de vivienda por cada 1,000 m<sup>2</sup> de área de lote, y para usos complementarios como casetas, piscinas, etc., siempre que dichos usos y sus estructuras no afecten en forma adversa al carácter residencial unifamiliar de la zona. Otros usos complementarios a la vivienda como edificios de servicios públicos y comercio vecinal serán determinados por el IVU (Ministerio de Vivienda), cuando ésta exista.

Será requisito mínimo indispensable que cada uno de los lotes que forman la parcelación cuente con una vía de acceso que cumpla con las normas referentes a calles cuyas características se detallan aparte.

Area mínima de lote : 1,000 m<sup>2</sup>  
Densidad de población: 100 H/Ha. máximo  
Frente mínimo de lote: 20.00 mts.  
Fondo mínimo de lote : 40.00 mts.  
Retiro lateral mínimo: 10% del frente del lote sin que tenga que ser mayor de 2.50 mts.  
Retiro posterior : 15% del fondo del lote, sin que tenga que ser mayor de 5.00 mts.  
Altura de edificación máxima : planta baja y una planta alta.  
Area de construcción : 80% del área del lote.  
Area de ocupación : 40% del área del lote  
Area libre : 60% del área del lote

\* Las calles ciegas tendrán un área de retorno de un diámetro mínimo de 23 mts.

Dado en la Ciudad de Panamá, a los dos (2) días del mes de agosto de mil novecientos sesenta y ocho ( 1968 ).

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.-

(Fdo.) EL PRESIDENTE

(Fdo.) EL SECRETARIO.

MINISTERIO DE VIVIENDA  
Dirección General de Desarrollo Urbano

NORMAS MINIMAS PARA URBANIZACIONES RURALES: \*

Area de Uso Público: En todo proyecto de urbanización o parcelación se dejará el 7.5% del área de los lotes para uso público.

Servidumbre

- : Se debe proveer las servidumbres necesarias para la construcción futura del sistema de alcantarillado. Dichas servidumbres serán determinadas por el IDAAN.

Sistema Pluvial

- : Se limitará a la construcción de las alcantarillas a través de las calles y veredas. Las cunetas podrán ser abiertas.

Calles y Veredas

- : Podrán construirse de tosca o material selecto previa aprobación del Ministerio de Obras Públicas (Depto. de Calles y Drenajes Pluviales), según la fuente de abastecimiento de dicho material.

C A L L E S

Tipo de Calles	Lotes Servidos	D.V	Sup. Rod.	L.C.
Circ. Princ.	+ de 400	25:00 m.	12.20 isleta en el centro	17.00 m.
Colectora	400 lotes	20.00 m.	12.00 m.	15.00 m.
Secundaria	200 lotes	15.00 m.	9.00 m.	12.00 m.
Local	100 lotes	12.00 m.	7.20 m.	11.00 m.
Local o calle ciega	Largo máximo de 100 m.	11.10 M.**	6.10 m.	10.50 m.

Las calles ciegas tendrán un área de retorno con un diámetro mínimo de 24.00 m.

Usos Permitidos

- : Solo se permitirá la construcción, reconstrucción o modificación de viviendas unifamiliares. Los usos complementarios a la vivienda como edificios de servicios públicos y comercio vecinal o de barrio serán determinados y sujetos a la aprobación de la Oficina de Ingeniería Municipal en consulta con el Ministerio de Vivienda.

# Normas de Desarrollo Urbano:

## Area Mínima de Lote:

Al proveerse acueducto y alcantarillado 200 - 300 m<sup>2</sup>. mínimo. Al proveerse - de acueducto 600 m<sup>2</sup>. como mínimo. Sin acueducto y sin alcantarillado 1000 m<sup>2</sup>. Cuando el suelo es arcilloso o poco absorbente deberá consultarse con Salubridad para determinar tamaño mínimo de lote.

Densidad de población: 225 H/Ha. máximo

Frente mínimo: 15.00 mts. \*\*\*

Fondo mínimo de lote: 30.00 mts. \*\*\*

Retiro lateral mínimo: 10% del fondo del lote sin que tenga que ser mayor de 2.50 mts.

Retiro posterior: 15% del fondo del lote sin que tenga que ser mayor de 5.00 mts.

Altura de edificación máxima: Planta baja y un alto.

Area de construcción: 100% del área construible

Area de ocupación: 50% del área del lote

Area libre: 50% del área del lote

---

\* Aplicables únicamente a 10 km de los ejidos urbanos (Decreto - No. 192 - 12 de marzo de 1965).  
Dentro de los 10 km tendrán que acogerse a las normas urbanas establecidas en este documento.

\*\* Casos especiales se puede aplicar 10.00 mts. ó 12.00 mts.

\*\*\* Varía según los servicios de la parcelación.